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.

Par Fanny Vuaillat et François Madoré

« Évidemment que ça allait foirer leur truc de mettre des vieux ensemble, mais ça aurait été pareil avec des jeunes. Les gens entre eux, ça s'entrebouffe, ça ne peut pas faire autrement, c'est avide, de haine ou d'amour, du pareil au même. » Pascal Garnier, *Lune captive dans un œil mort*

Depuis les années 2000, une nouvelle offre d'habitat destinée spécifiquement aux personnes âgées se développe en France, proposant une alternative entre l'adaptation du logement et l'entrée en maison de retraite ou dans un ehpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Cette offre prend la forme de résidences seniors, de villages seniors ou encore de communautés de seniors (Bésingrand, 2007). Elle est proposée essentiellement par la promotion immobilière privée. Certains concepts ont même fait florès, comme celui des Senioriales, lancé en 2001 par l'ex-groupe Ramos — acteur de la promotion immobilière toulousaine depuis 1973, devenu filiale du groupe Pierre & Vacances en mai 2007 — ou celui des Vitabelles, d'un autre promoteur toulousain, Acm2i. À titre d'exemple, en janvier 2010, vingt-huit résidences « Les Senioriales » avaient été livrées. Ces différents concepts ont des caractéristiques proches : ensemble de maisons de plain-pied pour seniors indépendants et en accession à la propriété, offrant à la fois des aménités de loisirs (piscine, *club house*, animateur, etc.) et surtout de sécurité (les sites Internet valorisent cette caractéristique), grâce à la triple présence du portail automatique, de la clôture et du gardien-régisseur. Toutefois, la notoriété désormais bien établie du concept des Senioriales ou des Vitabelles ne doit pas masquer la multiplication des villages seniors mis sur le marché ainsi que leur diversité, comme l'atteste une navigation sur le web.

Si l'apparition des villages seniors est assez récente en France, elle est bien plus ancienne dans d'autres contextes géographiques, en particulier aux États-Unis, où, dès les années 1950, des *retirement communities* ou *active adults communities* sont apparus. Un certain nombre de travaux ont bien montré les logiques spatiales et sociales à l'origine de ces nouvelles territorialisations produites par l'âge outre Atlantique (Jacobs, 1974 ; Stroud, 1995 ; Pihet, 1999 et 2003), ce qui contraste avec les connaissances encore bien balbutiantes du phénomène en France. D'une part, ces *retirement communities* ont proliféré tout particulièrement dans les espaces de migrations de retraite ou de loisirs balnéaires de la Sun Belt, là où les taux de concentration des *gated communities* sont également les plus élevés. 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 des États du Nord-Est ou du Centre-Ouest. Le concept le plus connu est incontestablement celui de Sun City, développé par la société Del Webb, et qui a vu le jour à Phoenix en Arizona en 1960. D'autre part, ces *retirement communities* se caractérisent généralement par la fermeture et/ou la sécurisation du complexe, l'omniprésence du cadre naturel et des aménités de loisirs, ou encore 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. Au total, même si tous les villages seniors ou *retirement communities* ne sont pas des enclaves résidentielles fermées, ces territorialités par l'âge constituent le plus souvent l'une des déclinaisons de la prolifération un peu partout dans le monde d'environnements résidentiels sécurisés (Blakely et Snyder, 1997 ; Low, 2003 ; Chevalier et Carballo, 2004 ; Billard *et al.*, 2005 ; Glasze *et al.*, 2005 ; Sanchez, Lang et Dhavale, 2005 ; Lamalice, 2007 ; Le Goix et Webster, 2008 ; Paquot, 2009).

Cette référence à la *retirement community* des États-Unis est souvent citée pour expliquer la diffusion, dans d'autres aires géographiques comme le territoire français, de cette nouvelle offre d'habitat réservée spécifiquement aux seniors et constitutive de fait d'un entre-soi générationnel. Outre cet effet mimétique et l'appropriation du concept par des promoteurs hexagonaux, trois raisons

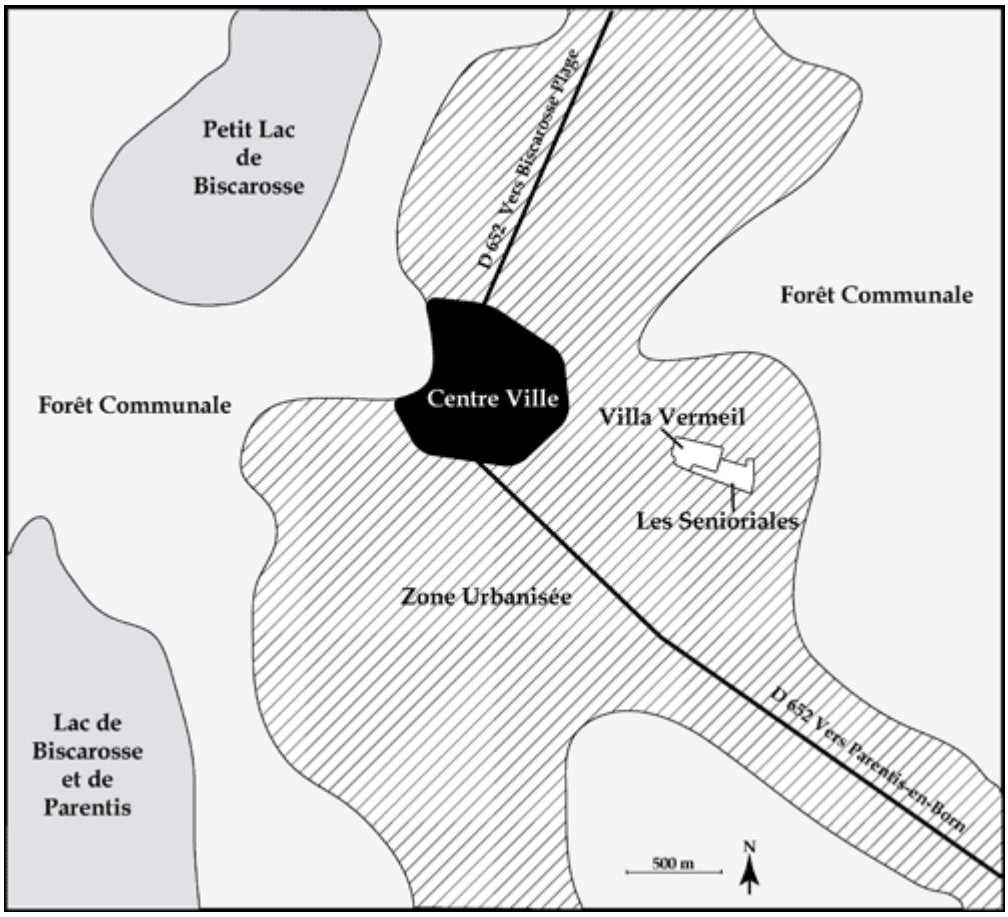
majeures peuvent contribuer à accroître la demande pour un village seniors en France : l'augmentation de l'espérance de vie sans incapacité (Cambois, Clavel et Robine, 2006) ; la progression numérique des personnes âgées, qui va s'accélérer au cours des prochaines décennies avec le vieillissement des générations nombreuses du baby-boom (Robert-Bobée, 2007) ; la forte hausse du niveau de vie relatif des personnes de 60 ans et plus, qui est supérieur à celui des actifs depuis les années 1980 grâce à la détention d'un patrimoine (Hourriez et Legris, 1995 ; Parant, 2000).

C'est dans ce contexte d'émergence et d'essor des villages seniors en France que nous proposons d'observer comment se construit, ou non, un entre-soi générationnel au sein d'un de ces villages. La finalité est de mieux comprendre à la fois les stratégies résidentielles et les modes d'habiter des ménages qui recherchent un voisinage exclusif avec leurs semblables en termes d'âge. La méthode idoine pour apporter des bribes de réponses à ce questionnement nécessite l'immersion dans une résidence construite pour les seniors et la réalisation d'entretiens semi-directifs auprès d'habitants. Le contexte étudié est assez original, car il est constitutif d'un complexe (la Villa Vermeil à Biscarrosse dans les Landes) construit à l'origine exclusivement pour les seniors mais ouvert ensuite à d'autres ménages afin de combattre la vacance d'une partie des logements, ce qui permet d'interroger le lien entre l'entre-soi et la mixité, celle-ci ayant été imposée. Au cours de cette contribution, qui est à finalité avant tout exploratoire, nous présenterons successivement notre objet d'étude et la méthodologie mise en œuvre, puis les raisons de l'installation des personnes âgées à la Villa Vermeil ; nous essaierons enfin de comprendre pourquoi les résidants ressentent un tel décalage entre l'idéal d'habiter qui a présidé à leur choix et la réalité des modes d'habiter.

Biscarrosse, située dans le département des Landes, est une unité urbaine de type ville isolée comprenant 12 031 habitants au recensement de 2006. Cette vaste commune à l'échelle du territoire français (160 km^2) est constituée de trois noyaux. Biscarrosse-Ville, centre administratif et commercial de la commune situé à une dizaine de kilomètres de l'océan Atlantique, regroupe l'essentiel de la population communale, soit approximativement 10 000 habitants. Les deux autres noyaux, Biscarrosse-Plage, au pied du cordon dunaire, et Biscarrosse-

Lac, en bordure du lac Nord à sept kilomètres de Biscarrosse-Ville, ont une vocation balnéaire et touristique très affirmée et comptent relativement peu de résidents permanents.

Cette unité urbaine connaît un rythme d'accroissement démographique très prononcé depuis 1999 : +3,8% de taux d'évolution annuel moyen. Cela représente un gain de 2 741 habitants en sept ans. Quant au boom immobilier qui a accompagné cette croissance démographique, il présente une double caractéristique. D'une part, une proportion significative de la construction neuve a eu pour cadre des complexes résidentiels fermés. Sept d'entre eux, tous réalisés à partir de 2000, ont été recensés à Biscarrosse-Ville en 2008, soit un total de 309 résidences principales, en majorité sous forme d'habitat individuel (174). Cela représente une proportion non négligeable de la construction neuve des années 2000, avec quasiment le quart des résidences principales achevées depuis 1999 sur l'ensemble de la commune. De fait, nous pouvons estimer désormais que 6% environ des ménages de la commune de Biscarrosse résident dans un complexe résidentiel clos. D'autre part, cette construction immobilière a été marquée par l'apparition de complexes résidentiels conçus sur le modèle de l'entre-soi générationnel, car réservés exclusivement aux seniors. Deux ont ainsi vu le jour à Biscarrosse-Ville depuis 2000 : la Villa Vermeil et les Senioriales. Elles sont voisines géographiquement et implantées à environ un kilomètre du centre ville de Biscarrosse.



Localisation de la Villa Vermeil à Biscarrosse (Les Sénioriales sont situées juste à l'est de la Villa Vermeil).

La Villa Vermeil est, contrairement à sa voisine, une résidence locative gérée par le groupe Omnium Finance basé à Toulouse. Elle est relativement vaste puisqu'elle s'étend sur plus de deux hectares et renferme 108 maisons basses et jointives, ce qui laisse une place non négligeable aux espaces verts communs. Outre ces espaces et une voirie privée qui permet de faire le tour de la Villa Vermeil, cette résidence dispose de deux principales aménités, à savoir une petite piscine et un imposant *club house*.



Vues de la Villa Vermeil de Biscarrosse : la petite piscine, les maisons de plain-pied, le portail monumental et l'imposant *club house*.

La Villa Vermeil fait partie de ces ensembles résidentiels fermés qui prolifèrent sur le territoire français, ce que confirme la création récente en France, au sein de ces complexes, d'un segment spécifique à cette catégorie d'âge (Billard *et al.*, 2009). Elle est ceinte sur tout le périmètre d'un grillage de près de deux mètres de haut, doublé sur certaines parties d'une haie. Par ailleurs, l'accès à la résidence est fermé par un double portail : un pour les voitures avec un système de télécommande et un petit avec digicode pour les piétons. Ce portail est assez monumental, avec une plaque indiquant le nom de la résidence. Enfin, une double présence humaine peut-être relevée, sans que celle-ci ait officiellement pour fonction un contrôle des accès à la résidence : un gardien veille ainsi au bon entretien de la résidence, tandis qu'un salarié assure la gestion du club Villa Vermeil.

C'est par l'intermédiaire d'une personne ressource, en l'occurrence le gestionnaire du club Villa Vermeil, que nous avons pu entrer en contact avec des résidents. Celui-ci nous a communiqué les coordonnées téléphoniques de quelques d'entre eux, avec qui nous avons pris un rendez-vous. D'autres ont ensuite été contactés directement dans la résidence, sans rendez-vous préalable, de façon à obtenir un échantillon assez représentatif des habitants,

sachant que le peuplement se partage équitablement en 2008 entre seniors et non-seniors : c'est ainsi que cinq résidents seniors, deux inactifs non-seniors et deux jeunes actives, l'une vivant seule, l'autre habitant avec sa fille adolescente, ont été interrogés en février 2008. Les entretiens ont duré en moyenne 33 minutes, avec deux exceptions, l'un très court, de 12 minutes, l'autre nettement plus long que la moyenne, soit un peu plus d'une heure. Ils se sont tous déroulés dans le logement des habitants, à l'aide d'un dictaphone numérique, et la totalité des entretiens a ensuite été retranscrite. Par ailleurs, le gestionnaire du club Villa Vermeil s'est également prêté au jeu de l'entretien semi-directif. Le nombre limité d'entretiens confirme la finalité exploratoire de cette contribution, l'objectif étant bien d'apporter quelques jalons à la connaissance des logiques sociales à l'œuvre dans la construction, en France, de nouvelles territorialités construites sur le modèle de l'enclave fermée et constitutives d'un entre-soi générationnel.

Les raisons de l'installation des personnes âgées à la Villa Vermeil.

Interroger la construction d'un entre-soi générationnel et sa confrontation à la réalité nécessite au préalable de mieux saisir les logiques résidentielles qui ont amené des seniors à venir habiter la Villa Vermeil de Biscarrosse. Celles-ci peuvent être classées en deux types, certaines intervenant à l'échelle macro, tandis que d'autres sont à rechercher à grande échelle. Bien évidemment, cette distinction est quelque peu factice, mais elle a valeur heuristique. Par ailleurs, précisons d'emblée que c'est toujours un ensemble de raisons qui a été avancé par les résidents pour expliquer leur venue et jamais une seule d'entre elles.

Les raisons à l'échelle macro : le climat et la proximité de la mer ; le rapprochement avec les enfants ; la fuite de la grande ville.

L'une des raisons majeures évoquées par les seniors interrogés pour expliquer leur venue à Biscarrosse est l'attrait climatique et la proximité du littoral. Cette mise en avant n'est guère surprenante, car depuis le recensement de 1975, des soldes migratoires de plus en plus excédentaires attestent une attirance croissante de la population française pour les régions atlantiques (Baccaïni,

2001 ; Léon et Godefroy, 2006 ; Léon, 2007). Le département des Landes, où est située Biscarrosse, fait ainsi partie des dix départements métropolitains où la croissance de la population est supérieure à +1,4% par an en moyenne entre 1999 et 2006 (Degorre et Redor, 2007).

Ces migrations, car c'est bien le solde migratoire qui est responsable pour l'essentiel de ces fortes croissances, sont le fait d'actifs mais aussi de façon significative de retraités, l'arrivée à l'âge de la retraite coïncidant, 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 (Lelièvre, 1990). D'autre part, les travaux de François Cribier et Alexandre Kych (Cribier, 1992 ; Cribier et Kych, 1993) ou de Didier Bésingrand et Jean Soumagne (2006) portant sur ces migrations résidentielles des retraités ont bien montré comment ceux-ci privilégient, dans leur destination, différentes variables, parmi lesquelles les zones favorisées climatiquement. D'ailleurs, les promoteurs qui se sont positionnés sur ce créneau des *retirement communities* et des villages seniors ont bien intégré cette force de l'héliotropisme dans les stratégies résidentielles des seniors, même si les logiques spatiales à l'œuvre échappent pour partie à ce déterminisme géographique. Cela a bien été montré aux États-Unis, et il semble que ce schéma s'applique également au cas français, où une partie a priori importante de l'offre en villages seniors que l'on peut découvrir notamment sur Internet se situe dans la moitié méridionale de l'hexagone. À titre d'exemple, les vingt-huit Senioriales de l'ex-groupe Ramos recensées en France début 2010 se situent presque toutes dans le Sud-Est (dix en Languedoc-Roussillon, quatre en Provence-Alpes-Côte d'Azur et deux en Rhône-Alpes) et dans le Sud-Ouest (sept en Aquitaine et deux en Midi-Pyrénées). La seule véritable exception à ce tropisme méridional est une Senioriale développée en Basse-Normandie, tandis que deux autres sont en situation intermédiaire, étant localisées en région Poitou-Charentes, sur le littoral Atlantique.

Biscarrosse illustre bien ce phénomène. Si la croissance démographique frôle les 4% annuels entre 1999 et 2006, cela s'explique exclusivement ou presque par la vigueur du solde migratoire : +3,6% par an, soit 95% de cette croissance démographique. Et les migrations à longue distance contribuent fortement à

cette attractivité résidentielle. En effet, 18,6% de la population de cinq ans ou plus recensée en 2006 dans cette unité urbaine résidait cinq ans auparavant dans une autre région de France métropolitaine, soit une proportion trois fois supérieure à celle observée dans l'Hexagone (6,3%). Par ailleurs, parmi ces individus ayant effectué une migration inter-régionale, quasiment un quart (23,3%) est à la retraite, ce qui représente plus du double de la proportion observée pour l'ensemble de la France métropolitaine (10,8%). Ainsi, la surreprésentation des retraités, parmi les migrants qui se sont installés à Biscarrosse dans la première moitié des années 2000 et en provenance d'une autre région que l'Aquitaine, renforce une autre caractéristique majeure de la population de cette ville, à savoir sa relative vieillesse : 27,5% de la population est âgée de 60 ans ou plus en 2006, soit six points de plus (21,4%) qu'en France métropolitaine.

- Résidente (75 ans, divorcée) : je sillonnais dans Biscarrosse, enfin j'allais voir et je m'y suis plu, c'était calme et puis en plus il faisait beau donc ça apportait plein de choses forcément… Les pins, l'odeur des sapins, je tiens ça de mon père […] le calme, la tranquillité, le repos. Là on a un micro climat qui est formidable.

- Résident (82 ans, veuf) : j'ai vendu là-bas où j'étais dans l'Oise, parce que le climat est mieux ici quand même. C'est surtout ça […] le temps, la température. Il fait quand même meilleur que dans le Nord, c'est ça qu'on apprécie.

- Résidente (76 ans, veuve) : j'avais autrefois mon oncle et ma tante qui habitaient à Biscarrosse, mais c'était il y a très longtemps évidemment et j'avais gardé un bon souvenir de Biscarrosse oui. Et puis je cherchais la mer surtout, je cherchais à être proche de la mer.

D'autre part, les travaux de Françoise Cribier (1992) sur les migrations de retraités de la région parisienne ont bien révélé notamment le rôle de la famille dans la compréhension des stratégies résidentielles de ces ménages : le lieu

d'arrivée est presque toujours connu, qu'il s'agisse du pays de jeunesse, des vacances ou d'installation des enfants. Finalement, si l'attrait du soleil et de la mer a fortement été affirmé, la venue à Biscarrosse relève rarement du hasard, car elle a permis à la plupart des résidents interrogés à la Villa Vermeil un rapprochement avec un fils ou une fille, démarche rassurante pour des septuagénaires ou octogénaires.

- Résidente (79 ans, veuve) : moi je suis de Bourges, mais étant donné que mes enfants habitent Biscarrosse depuis cinq ans, pour être plus près d'eux, ils ont voulu que je vienne là.

- Résident (82 ans, veuf) : j'avais ma fille qui habitait là-bas derrière donc quand ma femme a été handicapée, elle nous a fait venir là.

- Résidente (78 ans, veuve) : j'ai beaucoup de famille ici, mes enfants ont un chalet ici, ils sont là aussi dans Biscarrosse, disons que j'ai voulu me rapprocher de la famille, surtout de mes enfants, de mon fils, ma belle-fille, parce que j'ai 78 ans.

Enfin, toujours à l'échelle macro, la troisième raison avancée par les seniors de la Villa Vermeil à travers leurs récits pour expliquer leur venue à Biscarrosse est leur volonté de fuir la grande ville et ses maux supposés. Deux agglomérations ont été citées, Paris et Bordeaux. Les maux évoqués sont ceux qui ont cours dans les représentations habituelles, à savoir l'insécurité, réelle ou fantasmée à travers la figure des « jeunes bronzés », et le bruit. À l'inverse, les résidents louent le calme qui est le propre des petites villes comme Biscarrosse, avec un petit bémol pour la période estivale, du fait d'un afflux de populations touristiques.

- Résidente (75 ans, divorcée) : il n'y a pas beaucoup de têtes bronzées alors pour nous, enfin pour moi, c'était le calme, je ne devrais pas parler comme ça, m'enfin.

- Résidente (78 ans, veuve) : je ne vois pas à Biscarrosse ce que j'ai vu à Bordeaux, ce que j'ai vu dans les communes environnantes de la Gironde. Je n'osais plus sortir dans Bordeaux toute seule […] *Vous aviez peur ?* Ah oui, parce que vous savez, on voit une personne avec des cheveux blancs, un sac à la main, ah oui on voit quand même des choses […] à Biscarrosse, il n'y a rien, pas de bruit, pas de bagarres, il n'y a pas de drogue.

- Résidente (76 ans, veuve) : *vous vouliez donc quitter Bordeaux ?* Absolument. Je n'ai pas dormi pendant presque deux ans à Bordeaux parce que j'étais sur une voie où le tram s'est construit, j'étais un peu en retrait donc j'étais tranquille mais ce qui s'est passé c'est qu'à la faveur des travaux du tram, les gens ont pris un autre passage et ils passaient devant là où j'habitais, c'était intenable, de jour, de nuit, c'était intenable.

Les raisons à l'échelle micro : l'entre-soi générationnel et la tranquillité ; ne pas se retrouver seul ; des logements adaptés.

Si l'attrait climatique, du littoral, des enfants et la fuite de la grande ville permettent pour partie de comprendre la venue de seniors à Biscarrosse, pourquoi ont-ils fait le choix de résider à la Villa Vermeil ? La quête de l'entre-soi générationnel promise a été l'un des déterminants du choix. Cette quête peut être soit directement évoquée par les seniors interrogés, à travers la recherche d'un univers résidentiel que l'on souhaite partager exclusivement avec ses semblables en termes d'âge, soit médiatisée par les qualités prêtées à un environnement résidentiel constitué de seniors, à savoir la tranquillité. Ce calme est aussi évoqué très explicitement par les non-seniors de la Villa Vermeil.

- Résidente (79 ans, veuve) : *finalement qu'est ce que vous appréciez le plus dans la Villa Vermeil ?* Le calme. Le calme, oui. On n'entend rien […] la première chose qui m'a incité c'est un programme que j'ai vu à la télévision, mais ça se passait en Amérique.

- Résidente (76 ans, veuve) : le concept correspondait exactement à ce que je recherchais, c'est-à-dire un endroit calme, sortir de Bordeaux et puis la tranquillité, les gens qui ont mon âge ou à peu près avec qui j'ai d'excellents rapports parce qu'on a vécu les mêmes choses, on a les mêmes lignes de vie […] *Que recherchiez-vous dans cette homogénéité de personnes de même âge ?* Je recherche la communication parce que moi je peux parler de choses que j'ai connues, que j'ai vécues, comme tous les gens qui sont ici, enfin comme tous les seniors qui sont ici […] sortir avec des gens qui ont les mêmes idées que moi.

- Résidente (40 ans, divorcée) : les Villas Vermeil, à la base, c'est une résidence pour les personnes âgées, c'est un environnement vachement calme.

La construction d'un entre-soi générationnel ne peut prendre forme que si une sociabilité de voisinage, c'est-à-dire construite à l'échelle du complexe résidentiel, se développe, sinon on en reste à la coexistence sur un même territoire de résidants n'ayant d'autres liens que de partager le même lieu d'habitat. Néanmoins, pour se déployer, cette sociabilité a besoin de catalyseurs, qui vont permettre la rencontre, l'échange. C'est pourquoi les promoteurs qui développent cette nouvelle offre d'habitat de type villages seniors intègrent généralement des aménités de loisirs et proposent l'adhésion à un club. Celle-ci présente une double vertu : créer une vie communautaire et sécuriser psychologiquement les résidents, qui peuvent ainsi compter sur un collectif composé à la fois des autres adhérents et des animateurs du club.

Au final, ce dispositif rompt avec la solitude relative qui est souvent le propre des personnes âgées, notamment lorsqu'elles sont veuves. Les études sur la sociabilité des seniors ont bien montré, en effet, que « les interlocuteurs se raréfient non seulement sous l'effet de l'âge et des décès mais aussi sous l'effet des événements liés à cette étape de la vie : retraite, réduction de l'activité privée et de l'autonomie » (Blanpain et Pan Ké Shon, 1999, p. 2). Dans cette reconfiguration des relations sociales, les liens avec la parenté (enfants et petits-enfants) et le voisinage se resserrent. C'est donc sans surprise que les seniors

de la Villa Vermeil interrogés ont tous évoqués, comme l'une des raisons du choix de ce complexe résidentiel, la volonté de ne plus être seul, grâce à un voisinage très proche physiquement et à l'interconnaissance générée par l'adhésion au club Villa Vermeil. Cette quête d'un entre-soi rassurant n'est pas le propre des résidents de la Villa Vermeil de Biscarrosse. Didier Bésingrand l'a observée également à travers l'exemple des Senioriales : « le confort psychologique ne peut résider que dans la perception d'un voisinage considéré comme tranquillisant » (2007, p. 332).

- Résidente (79 ans, veuve) : c'est pour ne pas rester toute seule dans ma pièce et puis je vois toutes les autres dames qui sont gentilles et on joue au loto et puis on fait une ou deux blagues, sinon je serais toujours toute seule dans cette maison.

- Résidente (75 ans, divorcée) : je suis restée toute seule dans cette grande maison de 150 m², j'ai vendu pour acheter plus petit, un peu ce genre-là, mais quand j'ai vu la publicité sur *Pleine Vie* [l'un des principaux mensuels de la presse senior en France] des Villas Vermeil, je me suis dit « tiens c'est pas mal, avec le club », c'est comme ça que je suis arrivée ici.

- Résidente (78 ans, veuve) : j'ai choisi cette résidence, parce qu'en faisant partie du club, il vous manque un loquet de porte, une ampoule, ils sont là, on les a à proximité. La nuit, vous appelez le gardien, c'est lui qui s'occupe de tout. C'est ça qui m'a attiré […] Pour moi, j'ai une sécurité future s'il m'arrivait quoi que ce soit […] je ne suis plus du tout isolée.

- Résidente (76 ans, veuve) : *vous ne vous sentez pas trop isolée ?* Pas du tout, justement je suis beaucoup moins isolée qu'à Bordeaux, parce qu'à Bordeaux, hormis les visites de mes enfants […] Et puis, le club, le club que j'aime bien, j'aime bien m'y retrouver, j'aime bien y aller.

Enfin, la troisième raison évoquée par les seniors de la Villa Vermeil interrogés pour expliquer le choix précisément de cette résidence est l'offre de logement

particulièrement adaptée aux personnes âgées, avec des habitations de taille réduite et intégralement de plain-pied, y compris pour accéder à la cabine de douche, et comprenant une kitchenette aménagée.

- Résidente (78 ans, veuve) : ces appartements sont très bien agencés. Vous n'avez pas besoin d'amener vos meubles de cuisine, tout est prêt, tout est électrique, vous avez le chauffage, la clim' pour l'été […] Et puis avant j'avais un t3, qu'est ce que je fais de tout ça, de tous ces meubles, c'était grand, alors qu'ici, j'ai tout à portée.

- Résidente (76 ans, veuve) : il y a une chose que je voulais vous dire aussi, c'est que j'ai été emballée par l'appartement qui me plait beaucoup […] Je trouve qu'il est agréable, qu'il est bien aménagé […] Il est rationnel parce qu'il est fait pour des personnes de nos âges, la salle de bain, la douche vous savez, c'est la douche plate, c'est très agréable.

Au total, les raisons avancées par les seniors interrogés à la Villa Vermeil pour justifier leur choix résidentiel sont très classiques. On les retrouve exprimées dans les travaux déjà cités portant sur les migrations des retraités, mais aussi dans un sondage Ipsos/Pleine Vie/Les Senioriales de 2009 (Senioractu.com, 2009), qui décrit les grandes tendances « seniors » en matière d'habitat. Il ressort en particulier de cette enquête que les éléments auxquels les retraités sont le plus sensibles lorsqu'ils déménagent sont, par ordre décroissant, la proximité géographique de la famille et des proches (47% des seniors déclarent qu'il s'agit de l'un des deux éléments qu'ils prendraient le plus en compte), l'aspect pratique et adapté du logement (36%) et le climat de la région et l'ensoleillement (34%).

De l'idéal communautaire à la réalité : pourquoi un tel décalage ?

La banalisation du peuplement et les difficultés de cohabitation générationnelle.

La vacance au sein de la Villa Vermeil de Biscarrosse a conduit l'assemblée des copropriétaires à ouvrir très rapidement le peuplement aux non-seniors. Cette résidence a été commercialisée dans le cadre de la loi Besson du 1er janvier 1999, qui a renouvelé les dispositifs de défiscalisation immobilière attachés aux investissements locatifs en France. Cependant, le plafonnement des ressources des locataires prévu par la loi a semble-t-il limité le nombre de locataires à Villa Vermeil, d'autant plus que l'accès à ce complexe d'habitat passait obligatoirement par l'adhésion au club, moyen de créer l'entre-soi générationnel, l'adhésion étant réservée aux seuls seniors. En effet, le montant de cette adhésion était assurément rédhibitoire pour de nombreux locataires potentiels : 250 € par personne et par mois à l'origine, soit 500 € pour un couple. À titre d'exemple, le plafond mensuel de ressources pour une personne seule s'établissant à environ 1 300 € dans le cadre du dispositif Besson, le coût d'adhésion au club représentait pas moins d'un cinquième de ce plafond. Aussi, pour rester dans ce dispositif, les propriétaires ont donc décidé de supprimer la limite d'âge et donc de proposer la résidence à tous les locataires potentiels, indépendamment de leur âge. Le taux de remplissage a alors progressivement atteint les 100% : l'offre locative de la Villa Vermeil constituée de petites maisons à loyer plafonné a été jugée suffisamment attractive par les non-seniors, essentiellement des personnes seules ou des jeunes couples sans enfant.

Début 2008, une maison sur deux était occupée par les seniors et cette proportion semble avoir décliné depuis. Cette banalisation du peuplement, si elle répond à une logique de rentabilité locative, rompt complètement avec le projet initial de créer un village seniors, en introduisant une mixité des âges non prévue originellement. Comment cette rupture a-t-elle été vécue par les seniors, alors que l'entre-soi générationnel a été l'un des déterminants du choix de résider à la Villa Vermeil ? Sans surprise, les récits recueillis abordent largement les difficultés de cohabitation générationnelle : il y a une forme de récurrence, voire de saturation même, des discours.

Les récits des seniors déplorent la perte de tranquillité liée à l'ouverture du peuplement de la Villa Vermeil aux autres catégories d'âge. De façon explicite, un discours accusateur pointe du doigt soit le jeune locataire vivant seul ou en couple et suspect de troubler la quiétude des seniors par son mode de vie festif

à certaines occasions (notamment le vendredi soir ou le week-end), soit la famille avec enfants, ces derniers étant accusés de faire du bruit dans la résidence. Bref, le rêve de tranquillité qu'était venu chercher les seniors en emménageant à la Villa Vermeil est mis à mal par cette intrusion de jeunes ménages.

- Résidente (75 ans, divorcée) : voyant qu'il n'y avait pas de locations qui se faisaient, ils ont dit on va ouvrir aux personnes jeunes. Voilà, c'est une erreur parce que tout le monde n'est pas à mettre dans le même panier. Il y a des jeunes qui se comportent bien vis-à-vis des séniors, mais il y en a, bon, ils ne savent pas se tenir, dès qu'il y a la boisson, bon ben c'est fini.

- Résidente (76 ans, veuve) : j'étais un peu déçue parce qu'on m'a dit que c'est essentiellement seniors, c'est le programme qui est proposé, mais il s'avère que comme les propriétaires s'impatientaient parce que ça ne se remplissait pas, soi-disant assez vite, ce qui fait qu'ils ont loué à des jeunes. Ce n'est pas que j'ai quelque chose contre les jeunes, j'ai trois fils et petits-enfants, mais moi je ne voulais pas ça […] *Ça se passe comment cette cohabitation ?* Alors, vous avez vu où je suis placée, moi, je n'en ai pas, ce n'est que des gens qui ont mon âge ou à peu près […] J'ai donc une paix royale, mais il y a des coins effectivement où ça ne se passe pas si bien que ça. Parce que les jeunes, c'est des jeunes, il faut qu'ils sortent, il faut qu'ils fassent du bruit, bon mais c'est comme ça.

- Résidente (45 ans, divorcée) : certaines personnes âgées se plaignent parce qu'il y a des jeunes qui font un peu trop la fête, font un peu trop de bruit. D'autres portent plainte pour tel bruit, pour ci pour ça. C'est le western parfois, l'ambiance est un peu tendue […] *Des personnes âgées qui ont du mal à accepter ce défaut de tranquillité lié à la présence de jeunes ?* Tout à fait, tout à fait.

- Résidente (55 ans, divorcée) : l'année dernière des gens qui habitaient ici, un autre groupe de jeunes et c'est vrai qu'il y avait des soucis. Des voitures

qui circulaient trop vite dans la résidence, ils ont fait passer des informations, c'est vrai que depuis ça s'est calmé.

- Résidente (40 ans, divorcée) : je ne sais plus avec qui je discutais et quelqu'un a emménagé justement et il y a eu cette réflexion qui a été dite « ah j'espère que ce n'est pas encore une femme avec des enfants » […] non c'était pas ça, la personne regardait les meubles et elle a dit « ah, c'est pas une femme avec des enfants ! » parce qu'on voyait les meubles sortir et effectivement on voyait tout de suite […] en fait c'était un homme seul qui a emménagé.

Toutefois, des contradictions peuvent être pointées dans les discours. Si d'un côté les seniors accusent les jeunes d'avoir introduit un mode de vie en rupture avec la tranquillité recherchée, tous les résidents interrogés, quel que soit leur âge, louent néanmoins spontanément le calme qui règne dans la résidence. La contradiction mérite d'autant plus d'être soulignée que, renseignement pris auprès des résidents interrogés, les jeunes qui poseraient problèmes semblent peu nombreux (les réponses sont toujours évasives dès que l'on demande aux interviewés de préciser les faits) et les familles avec jeunes enfants très peu présentes dans la résidence. En fait, ce paradoxe peut se comprendre en entendant des fragments de discours tenus par des seniors qui condamnent fermement toute idée de cohabitation intergénérationnelle, l'estimant par définition contraire aux principes du bien vivre ensemble. Dans ces discours parmi les plus radicaux, c'est l'idée même de mixité des différentes classes d'âges qui est en effet rejetée. Peu importe dès lors que les jeunes, par leur mode de vie, aient rompu ou non la tranquillité inhérente à la résidence, le problème vient de leur présence même dans un village seniors. Qu'ils soient bruyants ou non, cordiaux ou non, ils habitent là où ils ne devraient pas. Ils sont ainsi désignés coupables, car ils symbolisent cette forme de trahison ressentie par les personnes âgées qui sont venues vivre dans un village seniors précisément par rejet de cette mixité intergénérationnelle que d'autres (les bailleurs) leur ont imposée.

Les relations sociales entre les seniors et les autres sont bien évidemment empreintes de cette représentation, où le jeune est perçu comme un intrus imposé par le souci de rentabilité locative des propriétaires bailleurs. À écouter les discours, il semble que la cohabitation des différentes générations au sein de la Villa Vermeil s'opère sur un mode où chacun se côtoie mais sans se fréquenter. Autrement dit, l'enrichissement intergénérationnel vanté par exemple par le gestionnaire Omnium Finance pour faire accepter l'arrivée des non-seniors semble être un leurre, ne correspondant aucunement à la réalité telle qu'elle est retranscrite par les discours. Au contraire, ces derniers, qu'ils soient tenus par des seniors ou non, accréditent l'idée de deux univers sociaux distincts au minimum, à savoir les seniors et les autres (retenons l'hypothèse pour l'instant que ceux-ci constituent chacun un groupe homogène). Ces deux groupes s'ignorent largement, cette distance pouvant s'exprimer sous la forme d'une méfiance, voire chez certains seniors d'un refus de l'Autre (le jeune) qui ne devrait pas être présent ici.

- Résidente (76 ans, veuve) : on perd ce concept seniors, c'est idiot. J'ai eu une conversation avec quelqu'un de Omnium, et je lui disais, on est entré dans un truc de seniors et on se retrouve avec une mixité que l'on n'a pas recherchée, il me dit mais ça peut apporter quelque chose, je dis, non, ça ne nous apporte plus rien, à nos âges ! La mixité ne peut pas nous apporter quelque chose à nous, on n'est pas rentrés sous cet angle là, quoi ! C'est un peu dommage […] Les jeunes […] on n'a pas le même rythme de vie qu'eux, nous on ne peut pas les inclure et eux ne peuvent pas avoir de rapport avec nous. Du fait qu'il y a quand même une barrière et qui se fait toute seule.

- Résidente (79 ans, veuve) : *les relations avec les jeunes ne sont pas si bonnes que ça ?* Ah ben, zéro […] quelqu'un qui viendrait juste comme ça un petit bonjour, ça fait plaisir, c'est tout, mais là non, rien du tout, ils sont dans leur bulle.

- Résident (82 ans, veuf) : *il n'y a pas vraiment de relations entre les anciens et les jeunes ?* Non, oh non, juste un bonjour quand on se voit, par politesse quoi.

- Résidente (45 ans, divorcée) : les personnes âgées ont formé un clan dès le départ […] Je crois que certaines personnes âgées n'acceptent pas que des jeunes viennent habiter ici. Alors, elles se plaignent, ces personnes se plaignent du bruit, se plaignent de plein de chose […] *Vous, les plus jeunes, vous vous sentez un peu étrangers ?* Voilà, voilà, on est comme des intrus, comme des intrus, voilà.

Cette tension entre les seniors et les autres est enfin exacerbée par la présence du club Villa Vermeil. En effet, héritage du projet initial constitutif du village seniors, l'accès aux aménités de la résidence reste discriminé selon l'âge, car le *club house* et la piscine sont réservés aux seuls seniors qui adhèrent au club. Les non-seniors perçoivent cette restriction d'accès de manière discriminatoire. Cela les conforte dans leur représentation de résidents quelque peu illégitimes (« nous sommes des intrus, » comme l'exprime l'une d'entre elles), ne disposant pas de tous les droits et privilèges accordés à ceux dont l'âge confère au contraire toute la légitimité de résider à la Villa Vermeil et de profiter pleinement de ses aménités. C'est surtout leur exclusion de la piscine qu'ils ne comprennent pas.

- Résidente (45 ans, divorcée) : je trouve très dommage que cette piscine soit fermée aux autres résidants qui ne font pas partie du club, parce qu'il y a quand même des enfants ici. Je pense que ces personnes apprécieraient de pouvoir utiliser cette piscine.

- Résidente (40 ans, divorcée) : je voudrais bien que ma fille y ait le droit [à la piscine], je ne vois pas pourquoi. Je trouve ça un peu aberrant.

Le mythe d'une vie communautaire entre personnes âgées.

Le décalage entre l'idéal d'une vie communautaire et la réalité vient non seulement de la banalisation du peuplement, qui a mis fin au projet initial de village seniors, mais aussi de l'éclatement et des divisions au sein du groupe des seniors. À l'opposition intergénérationnelle se surimpose donc une ligne de clivage forte propre aux seniors et induite par l'adhésion ou non au club. En effet, si celle-ci est conditionnée par un critère d'âge, elle n'est pas automatique. C'est une prestation qui a un coût : il s'élève désormais à 125 € par mois et par personne, soit 250 € pour un couple. Les prestations proposées comprennent notamment l'organisation de repas, de jeux, de sorties, l'accès à la piscine et à la navette (petit bus) de la résidence. Celle-ci fonctionne tous les jours (sauf le dimanche) de 9h30 à 12h en direction du centre-ville de Biscarrosse (départ toutes les demi- heures) et de 14h à 17h30 vers toutes les destinations intra-muros.

Dans le projet originel consistant à créer un village seniors, le club Villa Vermeil était central à la fois dans la création de l'entre-soi générationnel et dans le dispositif de socialisation. Il était censé créer l'esprit ou la vie communautaire devant présider aux destinées de la résidence. C'est la raison pour laquelle, lors de la livraison du complexe résidentiel en 2004, l'adhésion au club était obligatoire. C'est aussi pourquoi, malgré l'ouverture du peuplement aux non-seniors, l'adhésion au club n'a pas suivi cette ouverture générationnelle, car le club est désormais le seul vecteur permettant de construire cet entre-soi des seniors, à partir du moment où les logiques de peuplement ne permettent plus le tri générationnel.

Cependant, l'adhésion obligatoire n'a pas tenu longtemps et, parallèlement à l'ouverture du peuplement de la Villa Vermeil aux non-seniors, il a été décidé de rendre facultative cette adhésion, pour deux raisons : son coût jugé élevé (250 € par personne à l'origine, soit 500 € pour un couple), coût qui a été diminué de moitié par la suite, et le fait que certaines personnes âgées ne bénéficiaient qu'à la marge des prestations offertes, pour différentes raisons (handicap, absence d'intérêt, etc.). Cet échec du club était sans doute prévisible, ne serait-ce parce que le coût d'adhésion fixé à l'origine était antinomique avec le dispositif Besson, qui imposait un plafonnement des revenus des locataires. Comme l'exprime le gestionnaire du club Villa Vermeil, « l'idée, elle est géniale, elle est très bonne, je

pense que plus ça ira, la population française vieillit, ça c'est un truc qui va marcher pour les retraités actifs […] Pour moi, c'est un concept, pas de problème mais qui a été mal ciblé. La catégorie de personne, mal ciblée ».

Avec ce double coup de canif dans le projet initial que représentent l'introduction de la mixité intergénérationnelle dans le peuplement et la fin du rôle pivot joué par le club dans la socialisation à l'échelle du complexe d'habitat, le club a décliné. En février 2008, 35 ménages seniors seulement sur 55 y adhèrent. En juillet 2009, ce nombre a encore chuté, ne se montant plus qu'à 17. Ce déclin semble irréversible, sonnant le glas du village seniors : non seulement l'adhésion au club est toujours jugée trop élevée par certains au regard des prestations offertes, d'autant plus que les suppléments demandés pour des sorties sont fréquents, mais de surcroît le club a perdu l'essentiel de sa raison d'exister, à partir du moment où l'idéal dont il était porteur, à savoir créer un entre-soi générationnel, s'est dilué avec la banalisation du peuplement. De fait, si le club devait à l'origine contenir l'essentiel de la vie associative des seniors de la Villa Vermeil, il n'est plus désormais qu'une alternative parmi d'autres, et les adhésions à des associations de Biscarrosse, regroupant notamment des retraités, ne sont pas rares.

- Résidente (75 ans, divorcée) : j'ai adhéré mais malheureusement le club, il tombe en ruine donc je ne fais plus partie du club mais par contre je fais partie des Amis biscarrossais et des Retraités de Biscarrosse et maintenant je me suis inscrite dans un autre club, les Ch'tis, les gens du Nord, ils se regroupent, ils font des sorties, des animations, ils font des soirées choucroute, ils font la moules-frites.

- Résidente (78 ans, veuve) : le club c'est 125 euros par mois, alors ça je me permets de le dire c'est un peu cher pour aller jouer aux cartes, pour boire un verre de café l'après midi. Parce que s'ils font des petits voyages, c'est en plus.

- Résidente (40 ans, divorcée) : à part la petite belotte, le petit loto, ils sont en comité restreint… Ils vont rechercher les activités maintenant à l'extérieur […] Il y en a qui vont dans des clubs de retraités à Biscarrosse.

- Résidente (55 ans, divorcée) : j'ai discuté avec les gens quand on se dit bonjour, on m'en a parlé. Ils me disent que c'est vraiment trop cher par rapport aux activités qui sont proposées. Il faut repayer en plus, c'est un problème financier surtout qui fait que […] le club ne marche pas bien.

Enfin, autre témoin de la dilution du projet de création d'une vie communautaire centrée sur l'entre-soi générationnel de la Villa Vermeil, les relations de voisinage semblent faites de liens faibles. La représentation d'une communauté de voisinage intense n'est pas corroborée par les récits recueillis, qui insistent au contraire sur l'aspect particulièrement ténu des relations. Certes, on connaît ses voisins, au moins les plus proches, ce qui est favorisé par la disposition des lieux, dans la mesure où les maisons, de petite taille, sont mitoyennes, ce qui génère une grande proximité physique. Mais les relations semblent superficielles, ce qui en soi n'est ni spécifique à ce complexe résidentiel, ni étonnant, compte tenu à la fois des difficultés de cohabitation intergénérationnelle évoquées et du déclin du club Villa Vermeil comme catalyseur d'interconnaissance. Autrement dit, on se salue mais on se fréquente peu, illustration de cette « tension entre vie sociale et liberté individuelle », pour reprendre l'expression d'Alain Morel (2005, p. 14), qui rend toujours difficile « la mise en ordre de la société de voisinage ».

- Résidente (79 ans, veuve) : *avez-vous des relations avec d'autres personnes ?* Ah oui. *Vous connaissez du monde ?* Enfin pas beaucoup, que les dames qui vont au club.

- Résidente (75 ans, divorcée) : *vous connaissez bien les gens de la résidence, vos voisins ?* Un petit peu. Je suis assez casanière, voyez […] On ne se fréquente pas plus.

- Résident (82 ans, veuf) : *vous connaissez vos voisins ?* Oh pas beaucoup, je connais en face, à côté […] Je ne connais pas grand monde, je ne connais même pas le nom des femmes. Je suis le seul homme tout seul, avec une quinzaine de femmes. Mais vous savez, c'est assez réservé, sûr quand on va au club, mais personne ne vous invite, on ne va pas les uns chez les autres.

- Résidente (45 ans, divorcée) : *vous, vous connaissez des voisins ?* Très peu, trois, quatre voisins, c'est tout, mais bon après je dis bonjour à tout le monde.

- Résidente (27 ans, célibataire) : *vous connaissez les gens de la Villa Vermeil ?* Eux me connaissent plus par rapport à l'uniforme que moi je ne les connais personnellement. Eux ils savaient que je suis là, mais moi mon planning ne me permet pas de les croiser, sauf quand je vais au courrier ou quelque chose comme ça, sinon […] je ne les croise pas plus que ça.

- Résidente (40 ans, divorcée) : je connais ma voisine devant, je connais ma voisine derrière, je connais le couple qui vient de s'installer. Je ne connais pas tout le monde, mais je connais l'entourage proche.

Devons-nous interpréter l'émergence d'ensembles résidentiels destinés exclusivement aux seniors comme un signe emblématique du dépassement de l'individualisme moderne au profit de la montée en puissance de « néo-tribus » communautaires, pour reprendre la thèse développée par le sociologue Michel Maffesoli (2000) ? Ce développement d'un entre-soi générationnel, à défaut de parler de communautarisme, constitue-t-il une nouvelle forme de marginalité, non plus subie mais choisie (Montagné-Villette, 2007) ? Cette difficulté à penser avec sérénité ce processus renvoie à la conception universaliste et égalitariste de la société française, où la mixité s'est imposée dans l'énoncé des politiques urbaines depuis les années 1980 (Lelévrier, 2005 ; Madoré, 2005). C'est pourquoi les complexes d'habitat visant à créer explicitement une forme d'entre-soi sont si mal perçus en France, car jugés contraire au dogme urbano-sociétal

et à la représentation du faire-société.

Toutefois, nous percevons, à partir de l'observation de la Villa Vermeil de Biscarrosse, comment l'imposition d'une mixité (intergénérationnelle dans ce cas de figure) n'est pas forcément synonyme d'un bien-vivre-ensemble à l'échelle du complexe d'habitat, surtout lorsqu'elle ne correspond pas à ce que certains étaient venus chercher en emménageant dans ce qui était à l'origine un village seniors. Les non-seniors sont alors perçus comme des intrus, des fauteurs de trouble. Les récriminations se cristallisent sur la figure du jeune, du préadolescent au jeune adulte. Cette ligne de démarcation n'est pas spécifique au cas étudié, elle a été observée dans d'autres contextes géographiques et sociaux, comme les milieux périurbains par exemple, où Éric Charmes (2005) a montré que la première ligne de fracture y est générationnelle, avec en particulier les troubles occasionnés par les jeunes.

Plus fondamentalement, cette recherche d'une vie communautaire basée sur l'entre-soi ne réactive-t-elle pas la distinction entre *Gemeinschaft* (communauté) et *Gesellschaft* (société) (Tönnies, 1944), même si cette différenciation ne se pose plus en termes d'alternative mais bien de complémentarité ? Aussi, dans cette quête d'un équilibre entre une double nécessité, s'ouvrir aux autres tout en se protégeant, « l'"entre-soi" ou les appariements électifs apparaissent non seulement comme l'expression de soucis identitaires de plus en plus difficiles à satisfaire dans une société plurielle et mobile, mais aussi comme des moyens d'inspirer la confiance et de gérer le risque » (Ascher et Godard, 1999, p. 176). Vu sous cet angle, la quête d'un entre-soi (générationnel, social, ethnique, etc.) ne constitue-t-elle pas l'un des multiples avatars de la modernité urbaine, en trouvant racine dans une volonté de « bricoler » une nouvelle forme de sociabilité, se nourrissant à la fois d'une réminiscence des réseaux sociaux de proximité et de la recherche d'un appariement avec ses semblables, afin d'y développer une vie « en tribu » ? Cependant, l'échec du projet de création d'un village seniors à la pourtant bien nommée Villa Vermeil de Biscarrosse interroge, même s'il ne préjuge en rien de la réussite ou de l'échec d'autres expériences en France, en particulier pour toutes celles, assurément les plus nombreuses pour l'instant, ouvertes aux ménages propriétaires. D'une part, y-a-t-il place en France pour une large diffusion d'un entre-soi générationnel inspiré du modèle de la

retirement community étatsunienne ? Si on ne peut nier l'existence de logiques résidentielles affinitaires en France, celles-ci prennent sans doute moins de poids qu'aux États-Unis, où la référence à la communauté occupe une place majeure dans le positionnement socio-résidentiel des individus (Billard, 1999 ; Ghorra-Gobin, 2000 ; Pihet, 2003). D'autre part, le modèle du village seniors, qui impose aux résidants des charges financières non négligeables, pour assurer à la fois le tri générationnel (adhésion au club) et la vie communautaire (aménités et services divers), est-il compatible avec une ouverture du modèle aux classes moyennes inférieures et a fortiori populaires ?

Le roman de Pascal Garnier dont est extrait l'épigraphe raconte la vie de seniors qui s'installent dans un ensemble résidentiel fermé (les Conviviales), gardienné et conçu exclusivement pour eux dans le Sud de la France (*Lune captive dans un œil mort*, Paris, Zulma, p. 119).

Résumé

Depuis les années 2000 en France, un nouveau type d'environnement résidentiel sécurisé (et souvent fermé mais pas de façon systématique) se développe, incarné par les multiples figures du village senior. Ce phénomène soulève l'hypothèse d'une transposition d'un modèle d'entre-soi générationnel des États-Unis, où, dès les années 1950, des *retirement communities* ou *active adults communities* sont apparues, qui ont depuis proliféré vers la France. Il pose aussi la question de la construction d'un entre-soi et de sa confrontation à la mixité mais aussi à l'altérité. C'est cette interrogation qui sous-tend cet article. Celui-ci observe les modes d'habiter dans une résidence construite à l'origine exclusivement pour les seniors mais ouverte depuis à des ménages plus jeunes pour combattre la vacance d'une partie des logements. Il s'agit de la Villa Vermeil de Biscarrosse (Landes), complexe résidentiel fermé avec contrôle des accès, composé d'une résidence locative de 108 maisons gérée par le groupe Omnium Finance. Des entretiens longs et semi-directifs ont été conduits en 2008 auprès de résidants de cet ensemble d'habitat et du gestionnaire du club Villa Vermeil. Cette méthode permet de faire émerger les discours d'existence, donnant accès aux images et aux représentations des habitants dans la

construction de leur rapport à l'habiter. L'intérêt de cette approche monographique est de bien illustrer la façon dont peut se construire ou non l'entre-soi générationnel et le rapport aux autres classes d'âge, dans un contexte où la mixité intergénérationnelle, étrangère à la conception du projet, a été imposée « après coup », ce qui n'est pas toujours bien perçu par les seniors, loin s'en faut, certains vivant cette mixité imposée comme une trahison et en décalage avec ce qu'ils étaient venus chercher en s'installant dans ce lieu.

Bibliographie

François Ascher et Francis Godard, « Vers une troisième solidarité » in *Esprit*, n° 11, 1999, pp. 168-189.

Brigitte Baccaïni, « Les migrations internes en France de 1990 à 1999. L'appel de l'Ouest » in *Économie et Statistique*, n°344, 2001, pp. 39-67.

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

Didier Bésingrand et Jean Soumagne, « Les seniors mobiles dans les petites villes atlantiques. Les exemples de Pornichet et Saint-Jean-de-Luz » in *Les Annales de la Recherche urbaine*, n°100, 2006, pp. 83-88.

Gérald Billard, *Citoyenneté, planification et gouvernement urbain aux États-Unis*, Paris, Harmattan, 1999.

Gérald Billard, Jacques Chevalier et François Madoré, *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2005.

Gérald Billard, Jacques Chevalier, François Madoré, Aurélien Taburet, Fanny Vuaillat et François Raulin, « Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France » in *Cahiers de la Sécurité*, n°8, 2009, pp. 63-73.

Edouard J. Blakely et Mary Gail Snyder, *Fortress America. Gated Communities in the United States*, Washington (dc), Brookings Institution Press/Cambridge (Ma), Lincoln Institute of Land Policy, 1997.

Nathalie Blanpain et Jean-Louis Pan Ké Shon, « La sociabilité des personnes âgées » in *Insee Première*, n°644, mai 1999.

Emmanuelle Cambois, Aurore Clavel et Jean-Marie Robine, « L'espérance de vie sans incapacité continue d'augmenter » in *Solidarité et Santé*, n°2, 2006, pp. 7-22.

Éric Charmes, *La vie périurbaine face à la menace des* gated communities, Paris, Harmattan, 2005.

Jacques Chevalier et Christina Carballo, « Fermetures résidentielles et quête de l'entre-soi, entre Nord et Sud des Amériques » in *L'Espace géographique*, n°4, 2004, pp. 325-335.

Françoise Cribier, « La migration de retraite des Parisiens vers la province et ses transformations récentes » in Eva Lelièvre et Claire Lévy-Vroelant (dir.), *La ville en mouvement. Habitat et habitants*, Paris, Harmattan, 1992, pp. 91-99.

Françoise Cribier et Alexandre Kych, « Les migrations de retraite des citadins en France » in *Espace, Populations, Sociétés,* n°1, 1993, pp. 489-501.

Arnaud Degorre et Patrick Redor, « Enquêtes annuelles de recensement 2004 à 2006. Les départements du Sud et du littoral atlantique gagnants au jeu des migrations internes » in *Insee Première*, n°1116, janvier 2007.

Cynthia Ghorra-Gobin, « États-Unis : *gated communities* et *private cities »* in *Urbanisme*, n°312, 2000, pp. 67-69.

Georg Glasze, Chris Webster et Klaus Frantz (dir.), *Private Cities. Global and Local Perspectives*, Londres, Routledge, 2005.

Jean-Michel Hourriez et Bernard Legris, « Le niveau de vie relatif des personnes âgées » in *Économie et Statistique*, n°283-284, 1995, pp. 137-158.

Jerry Jacobs, *Fun City: an Ethnographic Study of a Retirement Community*, New York, Holt, Rhinehart and Winston, 1974.

Oliver Lamalice, *Communautés privées, communautés clôturées. La dimension sécuritaire du phénomène des* gated communities, Québec, Ministère de la Sécurité publique, 2007.

Renaud Le Goix et Chris Webster, « Gated Communities », *Geography Compass*, vol. 2, n°4, 2008, pp. 1189-1214.

Christine Lelévrier, « La mixité sociale comme objectif des politiques urbaines » in *Cahiers français*, n°328, 2005, pp. 85-90.

Éva Lelièvre, « Bilan des connaissances sur la mobilité individuelle au cours du cycle de vie » in Catherine Bonvalet et Anne-Marie Fribourg (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, Ined, 1990, pp. 49-63.

Olivier Léon, « Les projections régionales de population 2005-2030. Concentration au Sud et à l'Ouest et intensité variable du vieillissement : le double impact des migrations » in *Économie et Statistique*, n°408, 2007, pp. 137-152.

Olivier Léon et Pascal Godefroy, « Projections régionales de population à l'horizon 2030. Forte croissance au Sud et à l'Ouest » in *Insee Première*, n° 1111, décembre 2006.

Setha Low, *Behind the Gates. Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America*, New York, Routledge, 2003.

François Madoré, « Retour sur la notion de mixité sociale en France » in *Urbanisme*, n°344, 2005, pp. 83-84.

Michel Maffesoli, *Le temps des tribus. Le déclin de l'individualisme dans les sociétés postmodernes*, Paris, Table ronde, 2000.

Solange Montagné-Villette, « Les marginalités : du subi au choisi » in *Bulletin de l'Association des Géographes français*, n°3, 2007, pp. 305-314.

Alain Morel, « La civilité à l'épreuve de l'altérité », in Bernard Haumont et Alain Morel (dir.), *La société des voisins*, Paris, Maison des sciences de l'homme, 2005, pp. 1-20.

Thierry Paquot (dir.), *Ghettos de riches. Tour du monde des enclaves résidentielles sécurisées*, Paris, Perrin, 2009.

Alain Parant, « Les revenus des retraités » in *Population et Sociétés*, n°356, avril 2000.

Christian Pihet, « Le développement d'une territorialisation produite par l'âge. Les "retirement communities" aux États-Unis » in *Annales de Géographie*, n° 608, 1999, pp. 420-435.

Christian Pihet, « Communauté et population âgées : exemples américains » in *Eso. Travaux et Documents de l'Umr 6590*, n°17, 2002, pp. 39-43.

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

Isabelle Robert-Bobée, « Projections de population 2005-2030. Vieillissement de la population en France métropolitaine » in *Économie et Statistique*, n°408-409, 2007, pp. 95-110.

Thomas W. Sanchez, Robert E. Lang et Dawn M. Dhavale, « Security versus Status? A First Look at the Census's Gated Community Data » in *Journal of Planning Education and Research*, n°24, 2005, pp. 281-291.

Senioractu.com, « Les seniors et l'habitat… » in Senioractu.com, 13 mars 2009.

Hubert B. Stroud, *The Promise of Paradise. Recreational and Retirement Communities in the United States since 1950*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 1995.

Ferdinand Tönnies, *Communauté et société. Catégories fondamentales de la sociologie pure*, Paris, Presses universitaires de France, 1944.