



Atelier sur le vieillissement démographique dans les Outre-mer et les réflexions et actions du secteur de l'habitat



Sommaire de l'atelier

3

**Présentation de
l'Union sociale pour
l'habitat et de
l'ARMOS Guadeloupe**

6

**Contexte du
vieillessement
démographique**

10

**Les causes du
vieillessement
démographique**

12

**Les enjeux du « Bien
vieillir » dans le
logement en Outre-mer**

16

**Les solutions
d'habitats ou
d'hébergements**

23

Tour de table

L'Union sociale pour l'habitat (création en 1929)



L'USH est inscrite au registre de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique.



L'ARMOS Guadeloupe (création en 1997)

En Guadeloupe :

- 3 sociétés d'économie mixte
- 2 organismes HLM
- 725 résidences
- 37 271 logements gérés en 2023
- 31 des 32 communes de l'île couvertes



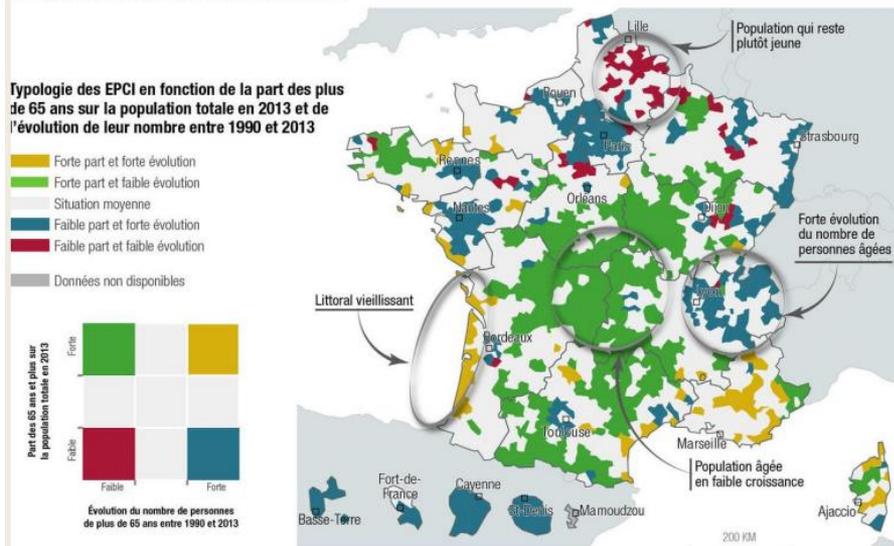
NOS MISSIONS



- **Représenter les intérêts des bailleurs sociaux** auprès des pouvoirs publics et des autres acteurs du logement social.
- **Promouvoir la construction, la réhabilitation et l'amélioration** du parc de logements sociaux.
- **Développer des projets innovants** pour répondre aux besoins des Guadeloupéens en matière de logement.
- **Favoriser l'accès au logement social** pour tous les Guadeloupéens.

Un contexte démographique particulier au niveau national

Géographie du vieillissement en France



POUR MIEUX COMPRENDRE

Cette typologie a été réalisée à partir du croisement de deux variables calculées dans chaque EPCI :

- un indicateur statique (la part de personnes âgées de 65 ans ou plus) ;
- un indicateur d'évolution (l'évolution du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus entre 1990 et 2013).

Afin de faire apparaître les situations les plus contrastées, seuls ont été retenus les tiers supérieurs et inférieurs des EPCI, pour chacun de ces deux indicateurs. Autrement dit, ont été retenus pour l'analyse les espaces qui présentent les parts de personnes âgées les plus élevées et les plus basses, ainsi que ceux où les augmentations du nombre de personnes âgées sont les plus fortes, ou au contraire les plus faibles. Les EPCI situés dans le tiers moyen pour l'un des indicateurs ou pour les deux sont considérés comme étant dans une situation moyenne (en gris sur la carte).

L'allongement de la vie, la baisse de la mortalité, sont des phénomènes qui s'observent aussi à **l'échelle mondiale**, ce qui traduit non seulement un changement de société.

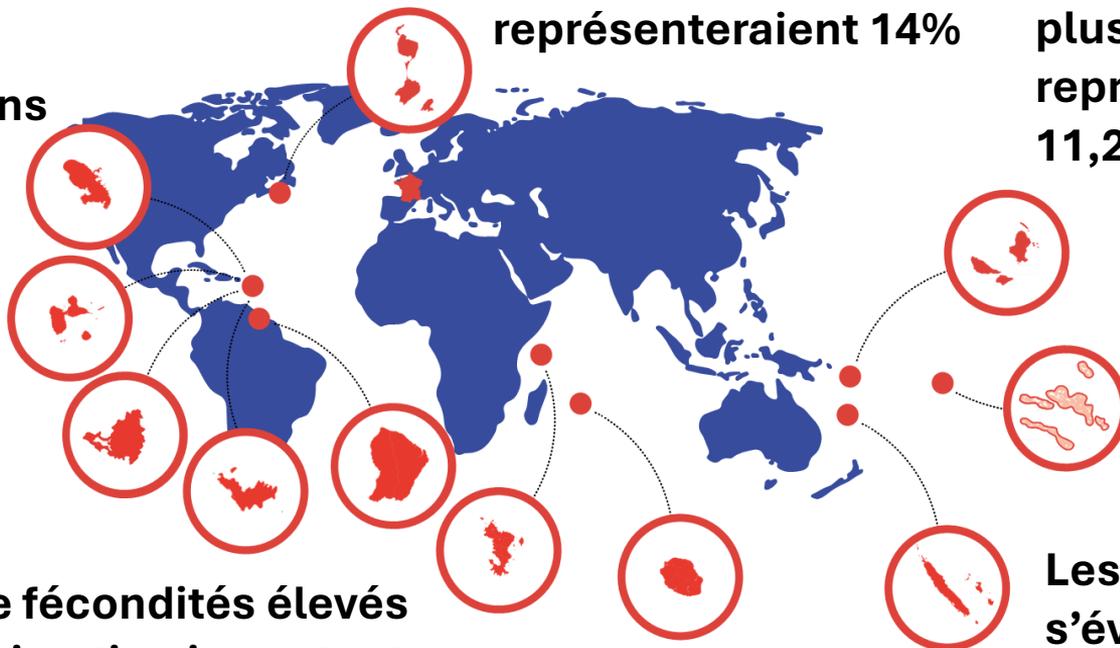
On observe une **mosaïque de situations**: les disparités territoriales sont dues aux variations du nombre de personnes âgées, de leur part dans la population, des évolutions démographiques naturelles et des mobilités anticipées d'ici 2050.

Panorama du vieillissement démographique en Outre-mer

En 2050, 42 %
pour les + 65 ans

134 seniors pour
100 jeunes d'ici
2030

Les taux de fécondités élevés
et une immigration importante
en Guyane et à Mayotte
épargnent ces territoires



Les + 60 ans
représenteraient 14%

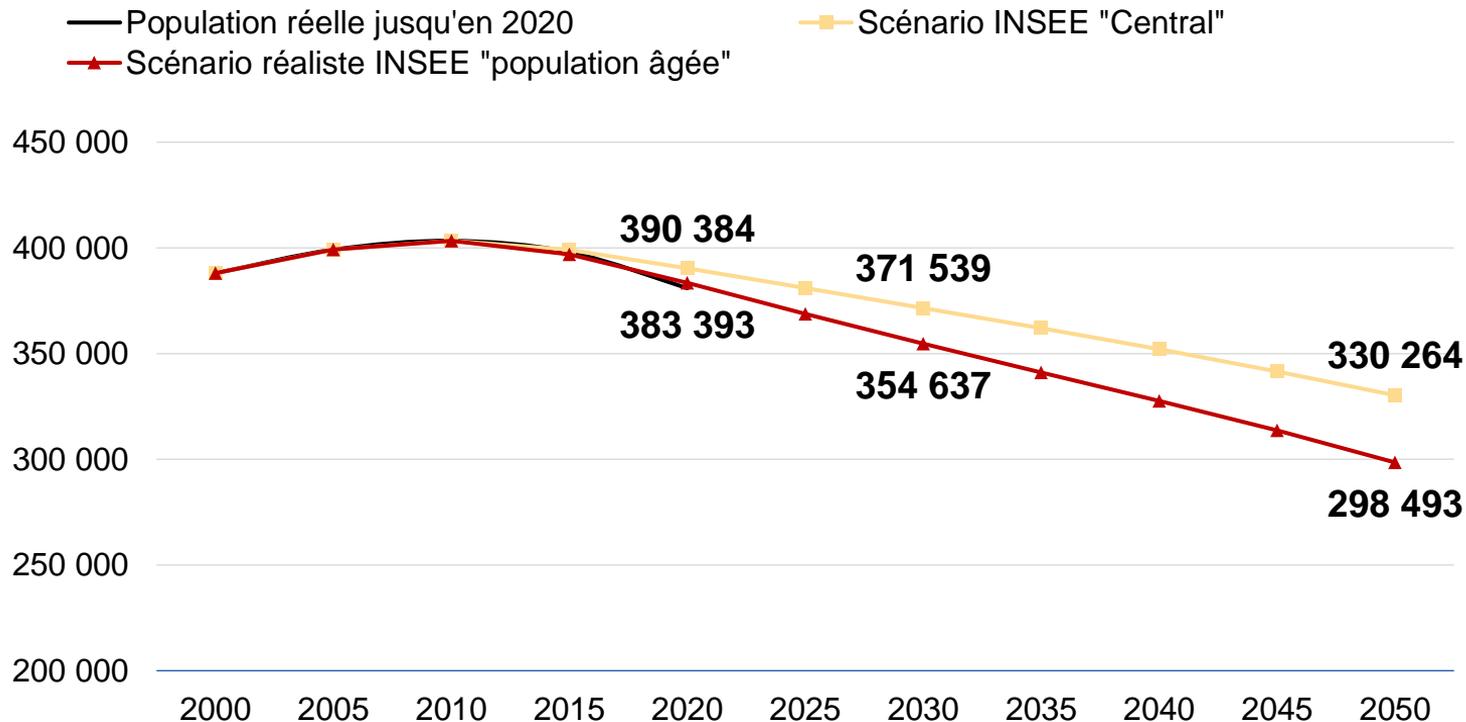
Les 65 ans et
plus
représentent
11,23%.

Les + 60 ans
représentent
17% en 2027

Les + 65 ans
s'évaluent à 28%
en 2030

Les + 60 ans
s'évaluent à
20% en 2030

Evolution de la population en Guadeloupe : une chute de la population



Evolution de la population en Guadeloupe : un vieillissement accéléré

- 388 000 habitants
- **20 %** Séniors

2020

- 355 000 habitants
- **30%** Séniors

Prév.
2030

- 300 000 habitants
- **44%** Séniors

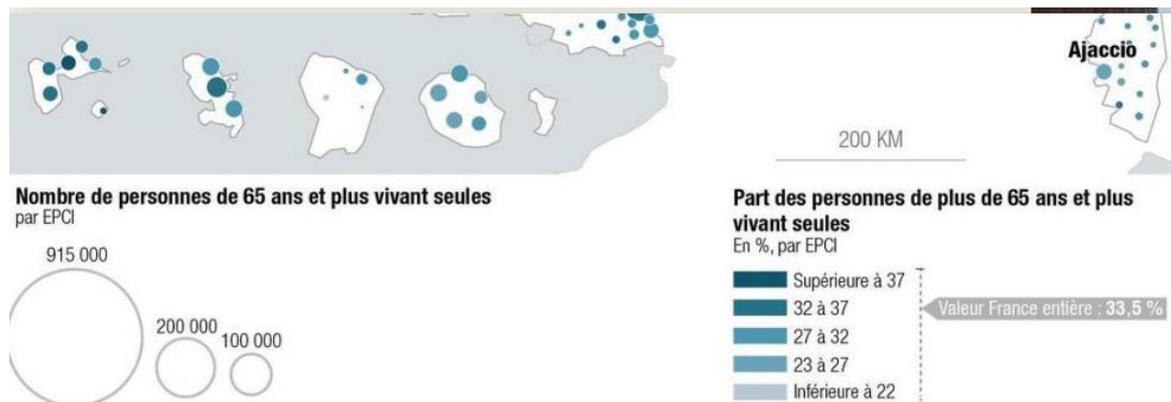
Prév.
2050

Le vieillissement démographique : quelques causes

- Le contexte de précarités élevées au niveau économique, sociale et sanitaire.
- Le « non-retour » des jeunes, des « forces vives » ou de leurs descendants alimente ce que l'on pourrait qualifier de « dérèglement démographique ».
- Les transitions démographiques dans les Outre-mer.

Les profils des seniors en Hlm et les enjeux de maintien au domicile pour les bailleurs sociaux

- Au sein du parc social, le vieillissement des locataires concernera essentiellement des personnes en situation de grande précarité économique, dont la santé est dégradée, et en situation d'isolement.



Sources : Insee, RP 2013 ; IGN GéoFla, 2015 • Réalisation : CGET, 2017

Plus de
solitude dans
les territoires
peu denses.

Les enjeux du « Bien vieillir » dans le logement en Outre-mer

- La nécessité de **diversifier l'offre de logements** à destination des plus âgés ;
- La **concentration des ménages** les plus âgés dans certains secteurs et résidences ;
- La **paupérisation** des ménages vieillissants ;
- La nécessité de disposer de plus de **services d'accompagnement** et d'aides médicales.

Caractéristiques et nécessité d'interventions dans le parc social

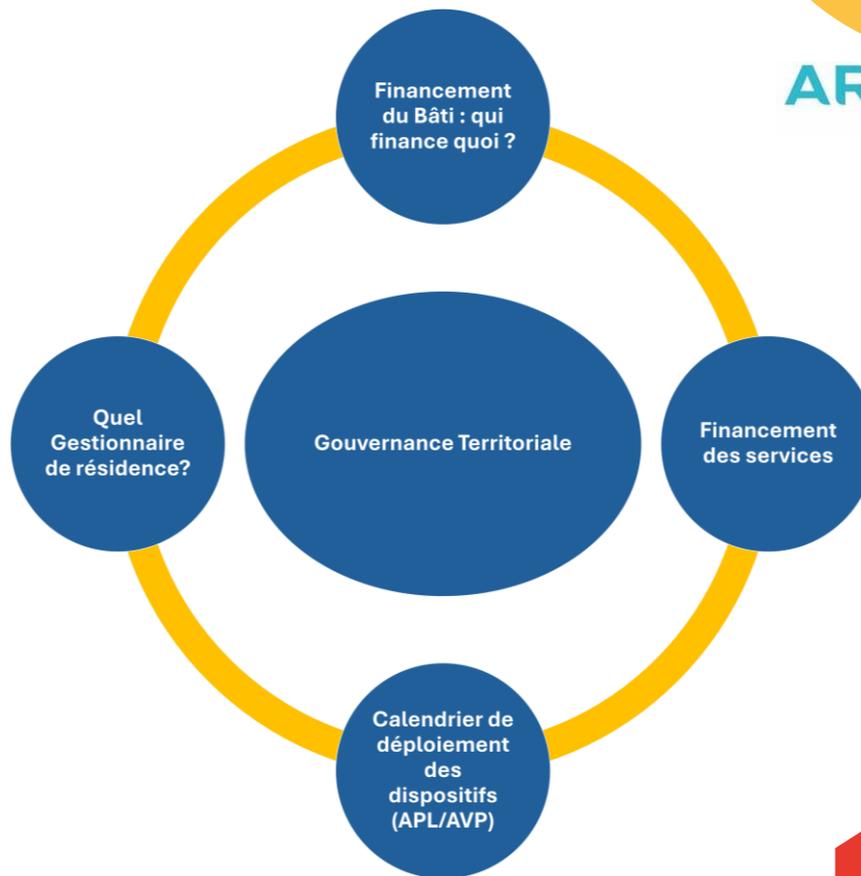
- Grande fragilité économique, sociale et sanitaire,;
- Faible mobilité résidentielle et choix massif des seniors de continuer à vivre à domicile et dans leur environnement habituel.

Trois axes d'intervention :

- **Adaptation du patrimoine** existant aux besoins de l'avancée en âge et de la fragilité : accessibilité et adaptation des logements, des parties communes et abords immédiats.
- **Accompagnement social** des seniors et des personnes en situation de handicap dans le parc existant.
- **Développement d'une offre d'habitats regroupés** dédiés aux seniors.

Les Enjeux territoriaux

- Qu'entend-on par Résidence Senior ?
- Qui finance le bâti, le projet social ?
- Organisation et financement des services ?
- Multiplicité d'acteurs : Département, DEAL, DEETS, ARS, CGSS, CAF, Région, Communes, EPF Bailleurs...



Les facteurs clés de succès pour bien vieillir dans le parc social

- L'existence d'une **vitalité** : avoir des contacts locaux et conviviaux, exercer des responsabilités, être indépendants ;
- Le sentiment **d'appartenance** : la civilité de bon voisinage, l'entraide, la capacité à garder des liens au local, l'intimité pour se ressourcer, la liberté et l'accès à une vie domestique (cuisine, animaux de compagnie, ménage...), la vie en groupe ;
- La **qualité des services** dont la mobilité et la sécurité, l'entretien du logement, les repas adéquates, les relations avec les personnel et résidents, ...

Les solutions d'habitats ou d'hébergements

- L'habitat **adapté au maintien à domicile**, attribué aux personnes en perte d'autonomie du fait de l'âge ou du handicap.
- Les **béguinages** qui sont des logements conviviaux et adaptés.
- Les résidences avec **services en faveur du bien-vieillir**.
- L'habitat **intergénérationnel (résidences et villages)** pour rompre l'isolement et créer du lien entre les générations ;
- L'habitat **inclusif, adapté et associés** à un projet de vie sociale et partagée ;
- L'habitat **participatif sénior ou mixte** ;
- Les **colocations pour séniors** ;
- La cohabitation **intergénérationnelle solidaire**.

Amis du bien vieillir

Pôle Territorial de Coopération Economique LES AMIS DU BIEN VIEILLIR

Lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt « PTCE Émergents » et
Incarnant le comité régional de la SILVER ECONOMIE

Son objectif : Contribuer la structuration de la filière Silver Économie en Guadeloupe



Soutenu par le



Etude ARMOS en partenariat avec la DEAL Guadeloupe et la Fédération des EPL

Réalisée en 2022

Prestataire : ALOGIA

3 domaines d'étude :

Enquête auprès de 600 Séniors

Diagnostic territorial

Préconisations aux Bailleurs

Les enjeux du vieillissement dans le parc social

Le parc social en Guadeloupe :

Forte concentration sur CAP
Excellence (+50%)
Prédominance de LLS

Le locataire Sénior du Parc :

- ◆ 18% des locataires
- ◆ Grande précarité économique
- ◆ Isolement et recohabitation accentuée

SIG - Adapter les logements au vieillissement

L'ADAPTATION DU PARC AU VIEILLISSEMENT

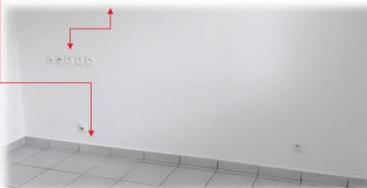
Adaptation de 40 logements individuels à Port-Louis selon le cahier des charges de la CGSS, basé sur la circulaire de la CNAV, financer en artie avec la DEAL

- Douche à l'italienne + colonne de douche thermostatique + chaise escamotable + barre d'appui
- Cuvette WC PMR (réhaussé) + barre d'appui
- Lavabo PMR (plus large)
- Remplacement de la porte par une porte coulissante



Rés. Korosol, 40 logements adaptés aux personnes âgées autonomes

- Sécurisation du logement par un volet roulant électrique motorisé
- Accès PMR (plan incliné) au jardin privatif
- Eclairage automatique du cheminement depuis la zone nuit vers les autres zones du logement
- Alignement de prises supplémentaires installées en hauteur



La SIG est propriétaire de 4 EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), exploités par des professionnels de la santé gériatrique :

- Résidence Sacré Cœur à Basse-Terre, (60 lits)
- Les Flamboyants à Gourbeyre, (90 lits)
- Résidence Médico-sociale à Saint-Louis Marie-Galante, (40 lits)
- Béthany Home à Saint-Martin (35 lits)

Des résidences conçues pour personnes âgées autonomes **en construction** :

- Lamentin : 22 logements + un local en Rdc à vocation médicale
- Lamentin : 72 logements

Résidence conçue pour personnes âgées autonomes **en exploitation** :

- Saint-Louis : 16 logements – Résidence Béguinage



Rés. Béguinage, 16 logs à proximité de l'EHPAD



EHPAD Sacré cœur



Société immobilière de la Guadeloupe – BIEN VIEILLIR DANS SON LOGEMENT, stratégie de développement de la SIG

PARTENARIAT AVEC LE GROUPE ALOGIA
pour caractériser la présence et les besoins des seniors dans notre parc, définir et déployer une stratégie de production de services et d'accompagnement

SIKOA - Une stratégie autour de 4 axes

- Un traitement des demandes au cas par cas par les équipes de proximité de SIKOA
- La mise en place d'un cadre organisationnel et des process d'intervention formalisés par la tenue de commissions dédiées aux demandes d'accessibilité , d'adaptations et de mutations pour les séniors et les personnes en situation d'handicap.
- L'amélioration de la mobilisation des circuits de financement existants (CGSS, MDPH, CD...)
- La mise en place d'un conventionnement avec un opérateur AMO agréé ou référencé.



Adaptation des
logements



Paniers
fraicheurs



Opération visite du
Facteur
à domicile



Ateliers bricolage

SIMAR – Qualifier le vieillissement dans le parc

A ce jour, près de 300 lgts neufs répartis sur 5 résidences dont 3 sur le territoire de la CACEM, constituent une offre nouvelle pour les séniors.

- Ces logements adaptés aux séniors sont réalisés dans des résidences mixtes ou dédiés à cette tranche d'âge. Leur implantation concerne prioritairement les zones urbaines offrant les services nécessaires aux personnes âgées.
- Ils sont implantés sur des terrains peu accidentés et peu pentus permettant une circulation piétonne et une promenade aisée des résidents.

Lancement étude vieillissement dans le parc de la SIMAR

- Phase n°1 : Volet prévention santé dans l'Habitat
- Phase n°2 : Adaptation de l'habitat
- Phase n°3 : Recherche, développement et scénarii

L'âge moyen du parc est de 28 ans.
30% des locataires sont des séniors de 60 ans et plus.
Près de 20% des demandeurs concernent : 55 ans et plus.

Les outils du « Bien vieillir » et l'implication du Mouvement Hlm pour les Outre-mer

- «Ma Prim'Adapt» en 2024 pour le parc privé
- Une réflexion en cours avec la DHUP sur la réactivation d'une convention ETAT-USH pour mieux cibler l'adaptation des logements et la diversification de l'offre en habitat et services ;
- La Révision de la grille de classification dans le RPLS ;
- Une feuille de route pour la branche autonomie via la Conseil National de l'Habitat ;
- Le Conseil National de la Refondation « Bien vieillir » ainsi que la loi du 8 avril 2024 portant des mesures pour bâtir la société du bien-vieillir et de l'autonomie.
- Amendement sur le crédit d'impôt pour la construction d'EPHAD.

Tour de table : Quels sont vos idées pour le bien vieillir en Outre-mer ?



Merci de votre attention

Suivez-nous sur les réseaux sociaux

