

Publié le 21 juin 2019

## Les Epl immobilières face aux défis de la transition démographique : l'atelier

Les Epl partagent le même constat du besoin d'une réponse au vieillissement rapide de la population et échangent sur les réponses possibles à apporter.



**Armel Klein** de l'Institut de recherche pour le développement, pose le constat démographique en indiquant qu'il existe un mouvement universel qui touche toutes les sociétés et qui peut se décliner en 3 phases :

- une phase dite de pré-transition, marquée par une mortalité et une natalité élevées ;
- une phase de transition, où la baisse de la mortalité est suivie d'une baisse de la natalité ;
- une dernière phase dite de post-transition où mortalité et natalité sont en baisse.

Il existe 4 grandes causes au vieillissement :

- l'allongement de l'espérance de vie, ce que l'on appelle le vieillissement par le haut,
- les effets différés du baby-boom associés aux progrès de l'espérance de vie,
- le vieillissement par le bas, résultant de la faiblesse de la natalité,
- les effets de l'émigration (jeunes actifs qui quittent les territoires).

À La Réunion, des changements vont arriver très vite, consécutifs à une baisse très rapide de la natalité : en 20 ans, on est passé de 7 à 3 enfants par femme, phénomène qui a pris un siècle en métropole.

Face aux enjeux posés par le vieillissement, le constat est celui d'un retard des DROM en matière de réponses adaptées. 148 places pour 1000 personnes en métropole, moitié moins dans les DROM.

Face à ce constat global, les Epl immobilières, bailleurs sociaux, sont désormais en première ligne face aux demandes liées au vieillissement de leurs locataires. À La Réunion, **Gérard Gorgette**, de la Semader, a fait le choix de penser autrement en se positionnant en réponses aux besoins des personnes à faibles ressources. L'évolution des modes de vie est marquée, à la Réunion, par une décohabitation en hausse, une vie en institution qui reste marginale, des seniors qui occupent des logements anciens et désormais inadaptés, un isolement plus grand des seniors et le souhait de rester le plus longtemps à domicile.

Le plan senior 2016-2025 de la Semader repose sur un volet matériel par une adaptation des logements à l'occasion des réhabilitations et la création d'une offre nouvelle de logements adaptés : Kaz'aïeuls, et un volet immatériel reposant sur la mise en place d'une présence physique, la mise à disposition de services, et le souci de retrouver de la mémoire/histoire. S'agissant du projet innovant **Kaz'aïeuls**, il est marqué par 5 points forts : confort, tradition, sécurité, autonomie et solidarité. C'est bien le choix d'un habitat à taille humaine, au prix d'un logement social, autonome et faisant référence à la tradition qui est privilégié.

Une première résidence a été développée sur la commune de Saint-Pierre. Une douzaine de projets similaires sont dans les tuyaux. Le projet Kaz'aïeuls est articulé autour d'un partenariat avec la fondation Père-Favron.

Pour la Région Antilles, **Véronique Roul**, secrétaire générale de l'ARMOS à la Guadeloupe, partage le constat sur l'évolution démographique et la nécessaire prise en compte de la problématique du vieillissement. Les Epl immobilières et plus largement les bailleurs sociaux mettent en œuvre des réponses similaires à celles opérées par les autres territoires, ciblées sur le développement d'une offre spécifique, l'adaptation du parc existant et le développement d'une offre de services.

En complément, il a été relevé la création par un bailleur d'une filiale dédiée pour l'exploitation d'un Ehpad, la construction de logements à proximité d'établissements spécifiques pour mutualiser des services (cuisine centrale, médico-social...). Mais la transition démographique fait émerger d'autres besoins opérationnels parmi lesquels figurent la revitalisation des centre-ville par le développement de petits logements pour permettre le retour en centre-ville des personnes âgées, la création de nouvelles attractivités pour les professions médicales, favoriser les relations intergénérationnelles, lutter contre l'isolement des seniors, adapter la ville aux handicaps, le développement des géron-

technologies TIC.

En réaction, **Antoine Rousseau**, directeur général de la SIG, Sem immobilière de la Guadeloupe, souhaite partager avec les participants sa réflexion sur la nécessaire prise en compte de la problématique du vieillissement avec les opérations de renouvellement urbain et le développement de l'aménagement des territoires qui peut pousser à l'étalement urbain, en contradiction avec les besoins liés aux évolutions démographiques.

À la Martinique, **Alain Mounouchy**, directeur général de la Simar, relève une particularité, celui d'un déclin démographique déjà engagé depuis 2007. Il souligne en complément sur ses causes, celle d'une mortalité infantile trois fois supérieure à celle de la France hexagonale. La réponse de la Sem se décline dans deux directions : le développement d'une offre d'Ehpad en parallèle d'une offre de logements adaptés.

**François Cornuz**, directeur général de la Sem Sodegis à La Réunion, souligne sur ce sujet tout l'intérêt d'être au plus près des territoires, pour une réponse qualitative et adaptée. Cet ancrage local est bien la valeur ajoutée de la Sem locale ancrée sur son territoire.

[À télécharger](#)