

ETUDE DE FAISABILITE

Mise en place d'un Beguinage
Solidaire sur la commune de
Grandvilliers (60)

PROMOTION MONTAGE AMENAGEMENT
2018



Table des matières

Préambule	2
Génèse et fondement de l'étude du potentiel marché	2
I / Périmètre et positionnement	4
Quelle portée ? Définition du périmètre de l'étude	4
1 / La structure administrative	4
2 / Au cœur du plateau Picard.....	4
Données clés du Territoire	6
1 / Le SCOT de la Picardie verte.....	6
.....	8
2/ Un Bourg principal	9
3/ L'Organisation du développement de la desserte du territoire	10
II/ Une population locale adaptée à ce type de projet ?.....	11
Comment se structure la population ?.....	11
1/ Dynamisme démographique.....	11
2/ La structure démographique	15
3/ L'évolution des ménages	18
III/ Une économie enclin à accueillir un projet de logements regroupés pour personnes âgées et fragiles ?	21
L'économie locale.....	21
1/ Emplois / activités	21
2/ Les services	24
Situation économique de la population cible	28
1/ Les revenus des ménages	28
4/ Les caractéristiques des allocataires aux aides sociales	30
VI/ Le marché du logement, approche générale et projection	32
Préambule : Projection de la production de logement à 2007	32
1/ Structure du parc de logement	33
2/ Le marché immobilier	39
3/ La structure de l'offre pour les personnes âgées	42
EPHAD / USLD de l'Hôpital – Maison de retraite à GRANDVILLIERS Oise	46

Préambule

CETTE ETUDE SE BASE SUR LES VECTEURS DE L'ACCUEIL DE LOGEMENTS REGROUPES POUR PERSONNE AGEES SUR LA COMMUNE DE GRANDVILLIERS

Génèse et fondement de l'étude du potentiel marché

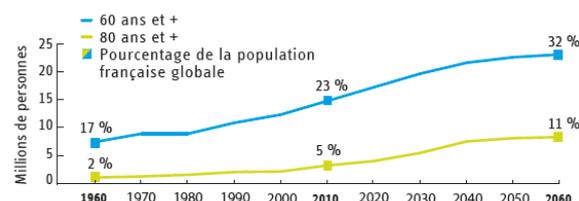
Une étude forte de 3 postulats de départ :

PREMIER CONSTAT : le taux de population âgée de plus de 60 ans passera de 23 % aujourd'hui à 32 % en 2060 (source INSEE), **soit 7 millions additionnel**. De fait, le nombre des personnes de plus de 75 ans de même que celui des 85 ans et plus, va doubler pendant cette période.

En 2030, les baby-boomers deviendront **papy-boomers** en entrant dans la tranche des 80 ans et plus. D'après le scénario central établi par l'Insee fin 2010, en 2060, un tiers de la population aura ainsi plus de 60 ans, et la moitié d'entre elles, plus de 75 ans.

* Vieillesse de la population française

Source : INSEE, 2010, projections de population 2007-2060, scénario central.
Champ : France métropolitaine.



Source : INSEE 2010

SECOND CONSTAT : Une tension inégale selon les régions françaises sur l'accueil des personnes âgées indépendantes et dépendantes.

Pour avoir une vision plus globale de l'investissement en Europe, voici quelques chiffres non moins intéressants :

(Sources : Savills, réseau de conseil et de services immobiliers ; Le Figaro ; CNSA)

Plus de 2,6 milliards d'euros ont été investis en Europe dans les maisons de retraite médicalisées au premier semestre de cette année.

La France arrive en tête avec 878 millions d'euros sur les six derniers mois (notamment acquisition du portefeuille Gecimed et Foncière des Murs) devant l'Allemagne (870 millions d'euros) et le Royaume-Uni.

Un chiffre en hausse de 60% par rapport à la même période en 2015 où moins de 1,5 milliard d'euros avaient été engagés.

En 2025, plus de 20% des Européens seront âgés de 65 ans et plus, selon Savills, réseau de conseil et de services immobiliers. une situation qui suscite un fort intérêt de la part des investisseurs pour les infrastructures dédiées aux seniors

TROISIEME CONSTAT : Des études et rapports consolidants l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population et la reconnaissance de l'offre habitat regroupé.

Le rapport de juin 2010 de la mission « Vivre chez soi »

Cette étude préconise la création d'une nouvelle catégorie de logements sociaux dédiés aux aînées, via la construction de logement sociaux adaptés en centres villes ou centres-bourg

Le « rapport Broussy » de janvier 2013, commandé par la mission interministérielle sur

l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population

Celle-ci priorise le développement de formule intermédiaires entre domicile et EHPAD

Le rapport de janvier 2014 sur l'Habitat collectif des âgées autonomes (foyers-logements, résidences services et habitat regroupé)

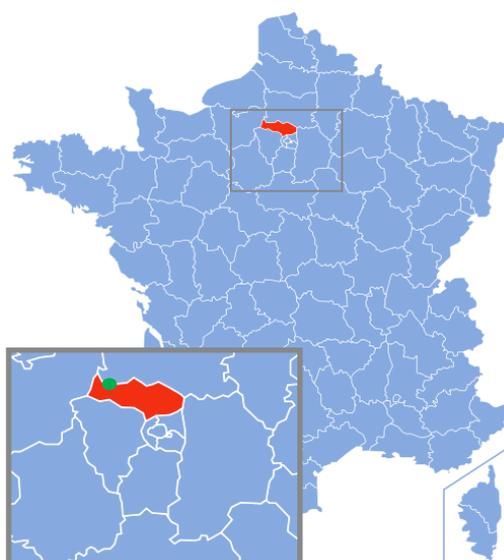
Une des conclusions porte sur la reconnaissance de l'offre d'habitat regroupé

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 :

Habitat collectif dédié aux personnes âgées :

- Sécurisation du cadre juridique des résidence services
- Evolution des établissements sociaux et médico-sociaux
- Evolution des droits des personnes âgées et mesures diverses

Force est de constater qu'un marché de l'habitat transitoire est présent.



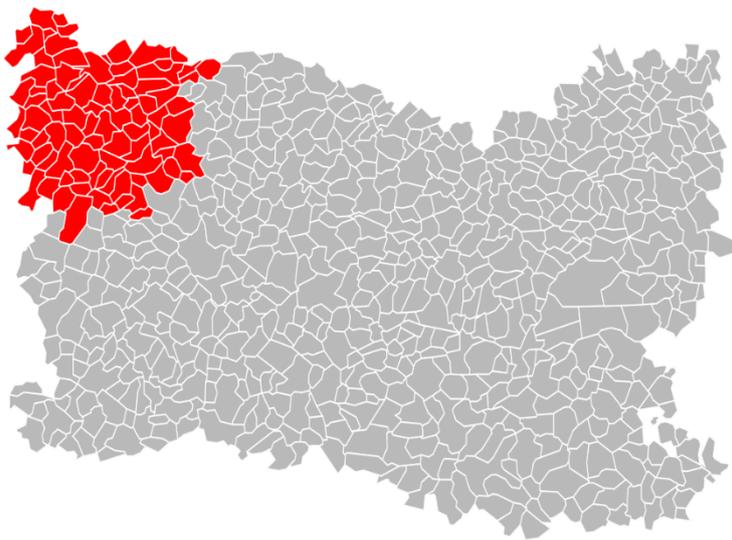
SOURCE GOOGLE : LOCALISATION DU DEPARTEMENT DE L'OISE ET GRANDVILLIERS EN FRANCE METROPOLITAINE

I / Périmètre et positionnement

Quelle portée ? Définition du périmètre de l'étude

1 / La structure administrative

La CCPV (Communauté de communes Picardie Verte), créée par arrêté préfectoral du 31 décembre 1996 qui a pris effet le lendemain, succède aux SIVOM de Formerie (23 communes, créé le 6 février 1965), de Grandvilliers (23 communes, créé le 6 février 1965), de Songeons (28 communes, créé le 27 juin 1972) et de Marseille-en-Beauvaisis (19 communes, créé le 21 juillet 1965)



SOURCE WIKIPEDIA : LOCALISATION DE LA CCPV DANS LE DEPARTEMENT DE L' OISE

En 2016, la Communauté de Communes de la Picardie Verte regroupe 89 communes rurales situées au nord-ouest du département de l'Oise, sur le Plateau Picard et à proximité du Pays de Bray, soit l'ensemble des communes des cantons de Formerie, Grandvilliers et Marseille-en-Beauvaisis (à l'exception de Milly sur Thérain qui dépend de la communauté d'Agglomération du Beauvaisis), ainsi que certaines communes du canton de Songeons.

Elle est desservie principalement par la route départementale 901 (tronçon de l'ancienne Route nationale 1), l'A29 (sortie n°13), ainsi que par la ligne TER Picardie Le Tréport - Abancourt - Beauvais - Paris.

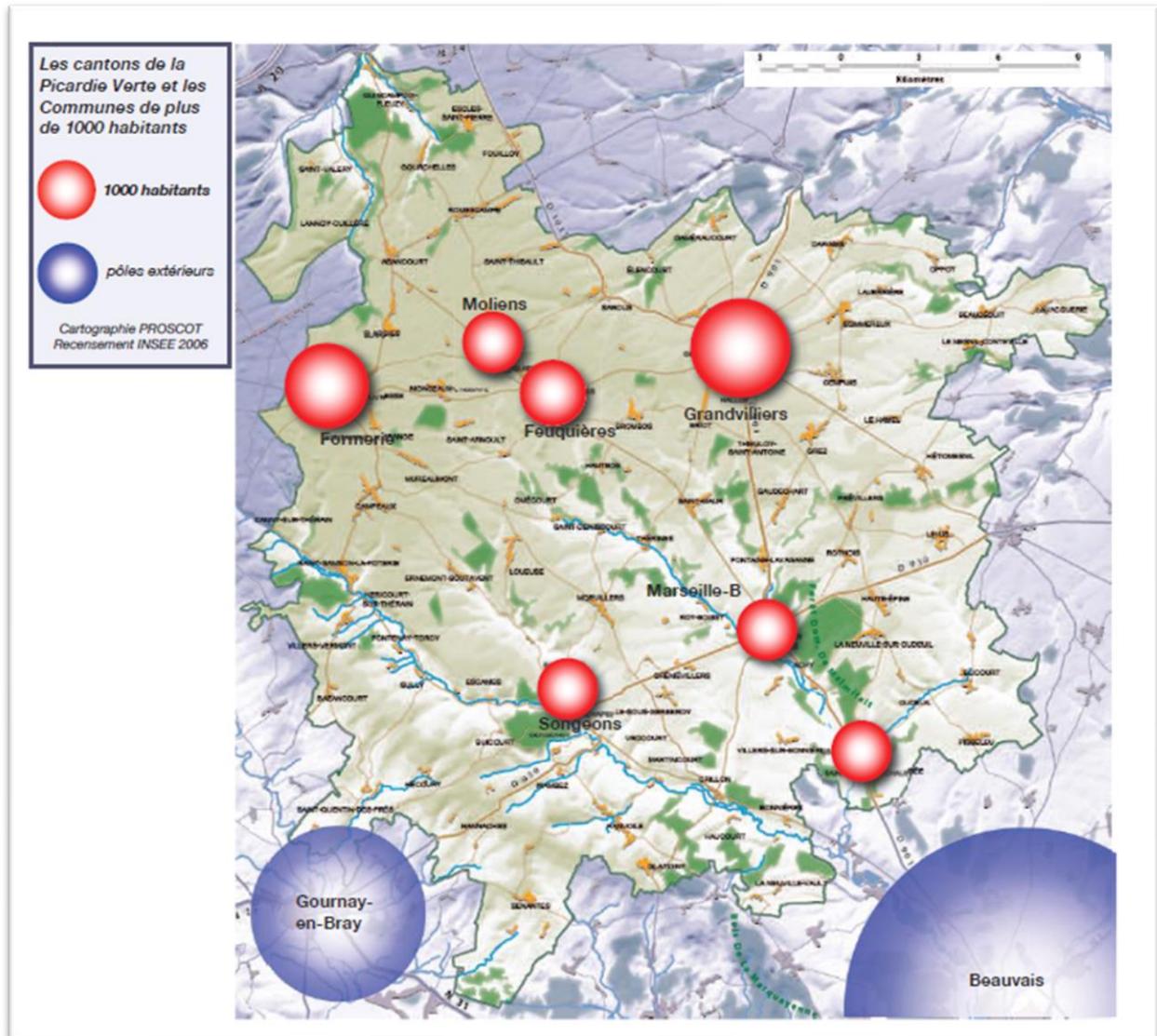
2 / Au cœur du plateau Picard

La commune de Grandvilliers se trouve dans l'arrondissement de Beauvais du département de l'Oise. Pour l'élection des députés, elle fait partie de la première circonscription de l'Oise.

Elle était depuis 1793 le chef-lieu du canton de Grandvilliers. Dans le cadre du redécoupage cantonal de 2014 en France, ce canton est modifié, passant de 23 à 101 communes et la commune en est désormais le bureau centralisateur.

Elle fait également partie, comme précité, de la communauté de communes de la Picardie verte.

Le SCOT de la Picardie Verte, définit la stratégie du développement du Territoire. Il s'étend sur 633 km², soit 10,75 % de la superficie du département de l'Oise, regroupe 89 communes, pour une population municipale de **32 975 habitants au dernier recensement de 2014 (soit 52 hab./km²).**



SOURCE SCOT PICARDIE VERTE – PERIMETRE DEFINI PAR LE SCOT DE LA PICARDIE VERTE

Nous jugeons donc opportun de mener l'étude suivant le périmètre que définit le SCOT, parfaite superposition de la Communauté de Communes dont fait partie Grandvilliers, et en capacité directe à capter la cible projet.

Le SCOT a fait l'objet d'une réactualisation le 20 mars 2014 permettant d'avoir un outil d'analyse stratégique du territoire associé aux différentes études et documents officiels portant sur :

- les chiffres socio-économiques de l'INSEE, permettant de mettre en exergue l'évolution du territoire (données de 2006 et 2014)
- des données de cadrage fourni par le document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT
- le schéma départemental de l'autonomie à la personnes, mettant en avant les atouts et faiblesses du territoire à répondre à l'hébergement des personnes âgées

Données clés du Territoire

Avant d'entamer une étude fine des composantes du territoire, replaçons celui-ci dans son contexte.

1 / Le SCOT de la Picardie verte

En France, le **schéma de cohérence territoriale**, abrégé **SCOT** ou **SCoT** est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre **en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'économie**, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2001. Le Code de l'urbanisme fixe le régime des SCOT aux articles R.141-1 et suivants

a. Ci-dessous les objectifs de 2014 du SCOT de la Picardie verte à l'horizon 2030 :

OBJECTIF 1 : PROXIMITE	OBJECTIF 2 : QUALITE	OBJECTIF 3 : EQUILIBRE
<ul style="list-style-type: none"> • Agriculture • Maintien des activités existantes • Développement de filières nouvelles • Le réseau des ZAE • Tourisme • Commerce et artisanat 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité environnementale • Qualité énergétique • Qualité paysagère • Trame bleue et verte • Qualité résidentielle • Qualité des services • Qualité économique • Parcours de formation 	<ul style="list-style-type: none"> • Equilibre habitat/emploi • Equilibre entre les différents secteurs du territoire • Equilibre entre les bourgs et les communes rurales • Equilibre résidentiel • Un équilibre durable... • Accessibilité et mobilité • Condition des grandes infrastructures

SOURCE SCOT PICARDIE VERTE - OBJECTIFS SCOT 2014 A L'HORIZON 2030

b. Concernant l'habitat et l'occupation de l'espace, les objectifs sur le territoire sont plutôt en faveur d'un développement de l'habitat :

PÔLES	Répartition actuelle (2012)	Objectifs de construction neuve par an	Répartition future (2030)
BOURGS PRINCIPAUX	29%	45	32%
BOURGS SECONDAIRES	8%	16	11%
POLES-RELAIS	8%	16	11%
VILLAGES	55%	63	46%
TOTAL CCPV	100%	140	100%

La répartition entre les différents secteurs du territoire est la suivante à l'horizon 2030 :

Canton	Surface d'extension urbaine résidentielle	Répartition en %
Formerie	21 Ha	22%
Grandvilliers	27 Ha	29%
Marseille-en-Beauvaisis	25 Ha	27%
Songeons	21 Ha	22%
TOTAL CCPV	94 Ha	100%

SOURCE SCOT PICARDIE VERTE, GRANDVILLIERS ETANT UN BOURG PRINCIPAL (SE REFERER AU POINT 2/ CI-APRES)

c. Avec une activité sur le plan économique constante :

Activité et emploi	taux	nombre
Taux d'activité 2010	0,62	19 800
Taux d'activité 2030	0,61	22 753
Taux de chômage 2010	0,08	1 712
Taux de chômage 2030	0,07	1 593
actifs occupés 2010		18 088
actifs occupés 2030		21 160
Taux d'emploi 2010	0,48	8 619
Taux d'emploi 2030	0,55	11 638
Emplois en plus		3 019
Emplois en plus par an		168
Emplois ds tissu urbain	0,60	1 811
Emplois en ZAE	0,40	1 208
Emplois à l'hectare (ZAE)	24,00	
Surfaces de ZAE nécessaires		50

SOURCE SCOT PICARDIE VERTE

Les objectifs énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) défini suivant un diagnostic établi au préalable, renforce à première lecture le développement de logements sur l'ensemble du territoire consolidé par une croissance démographique.

Une synthèse des objectifs économiques et de l'habitat à 2030 du SCOT est reprise ci-dessous

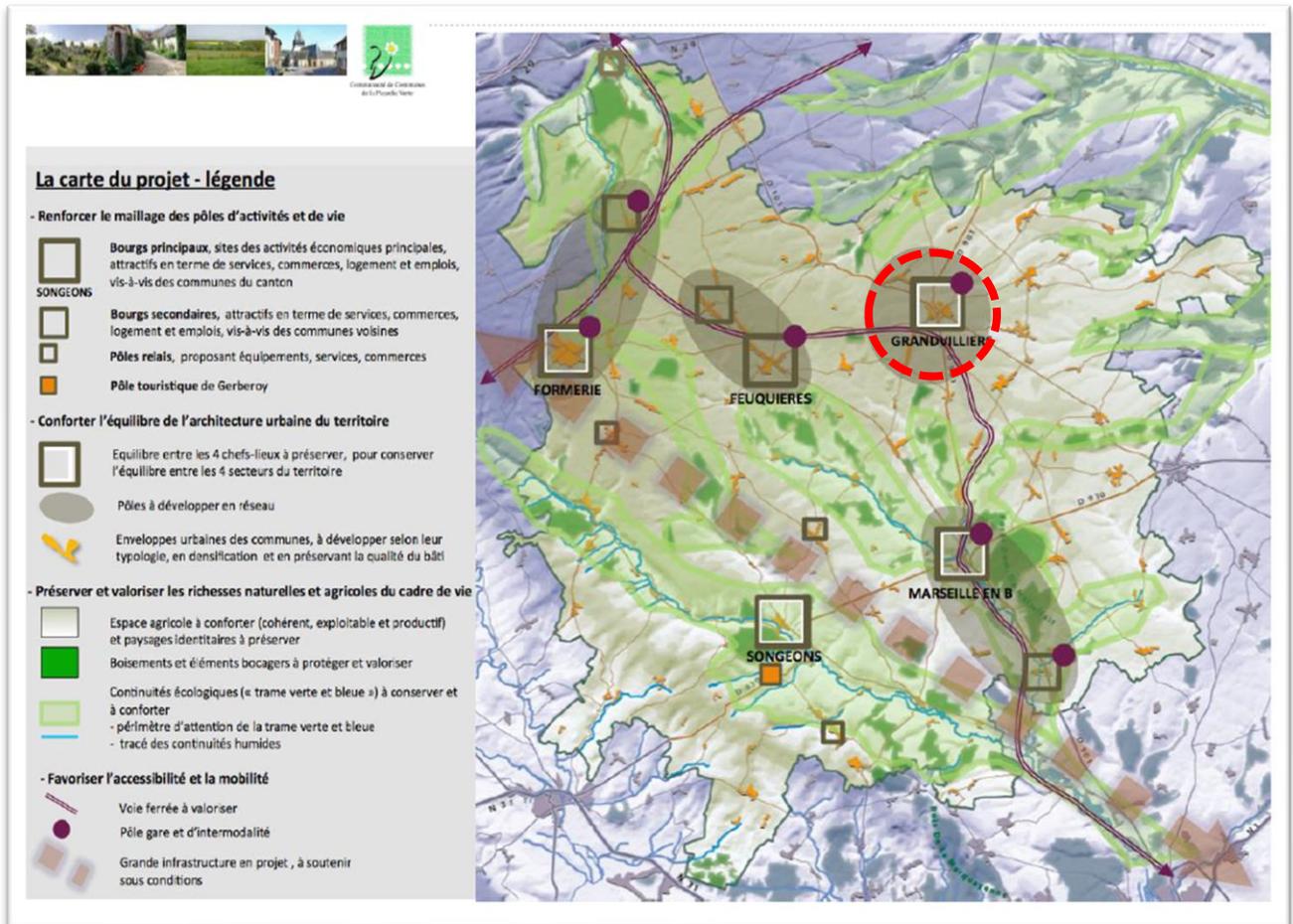
Comparaison des scénarios	Population 2030	Evolution population 2030/2010	Logements à construire	Surfaces résidentielles (Ha)	Taux d'activité 2030	Taux de chômage 2030	Taux d'emploi 2030	Emplois à créer	Surfaces ZAE (Ha)
Scénario "choisi", base du PADD	37 300	16,56 %	2 660	94 Ha	61 %	7 %	55 %	3 019	50 Ha
Rappel valeur actuelle (RGP 2009)	31 803				62 %	8 %	48 %		

SOURCE SCOT PICARDIE VERTE - PADD - RAPPEL DES OBJECTIFS QUANTITATIFS DU SCENARIO CHOISI ET RAPPEL DE LA SITUATION ACTUELLE

Le diagnostic du territoire mené par PROSCOT, mandaté par le SCOT et ses élus, sont des données complémentaires de référence sur une capacité du territoire à recevoir des logements et population complémentaire.

Concernant **GRANVILLIERS**, l'ordre de grandeur de production de logements est de 45 logements/an

2/ Un Bourg principal



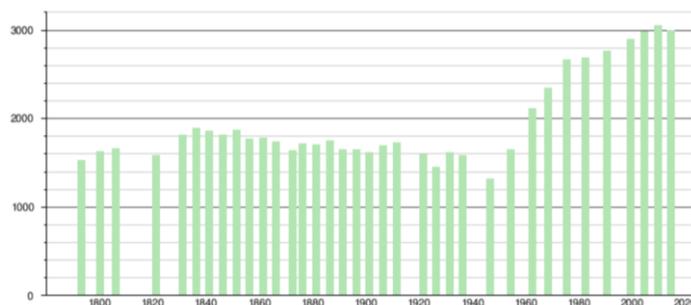
Source SCOT Picardie verte : Structuration de l'aire du SCOT, permettant d'appréhender la suite de l'étude

Grandvilliers est donc caractérisé comme Bourg principal, pivot de l'émergence de la Communauté de Communes de la Picardie Verte, comme territoire actif et organisé, du point de vue interne en jouant un rôle essentiel comme nœud de communication à l'échelle du Pays.

La qualité de ce développement implique une certaine compacité qui doit renforcer et étendre les centres-villes, sur le plan résidentiel, mais également sur le plan des commerces et des services.

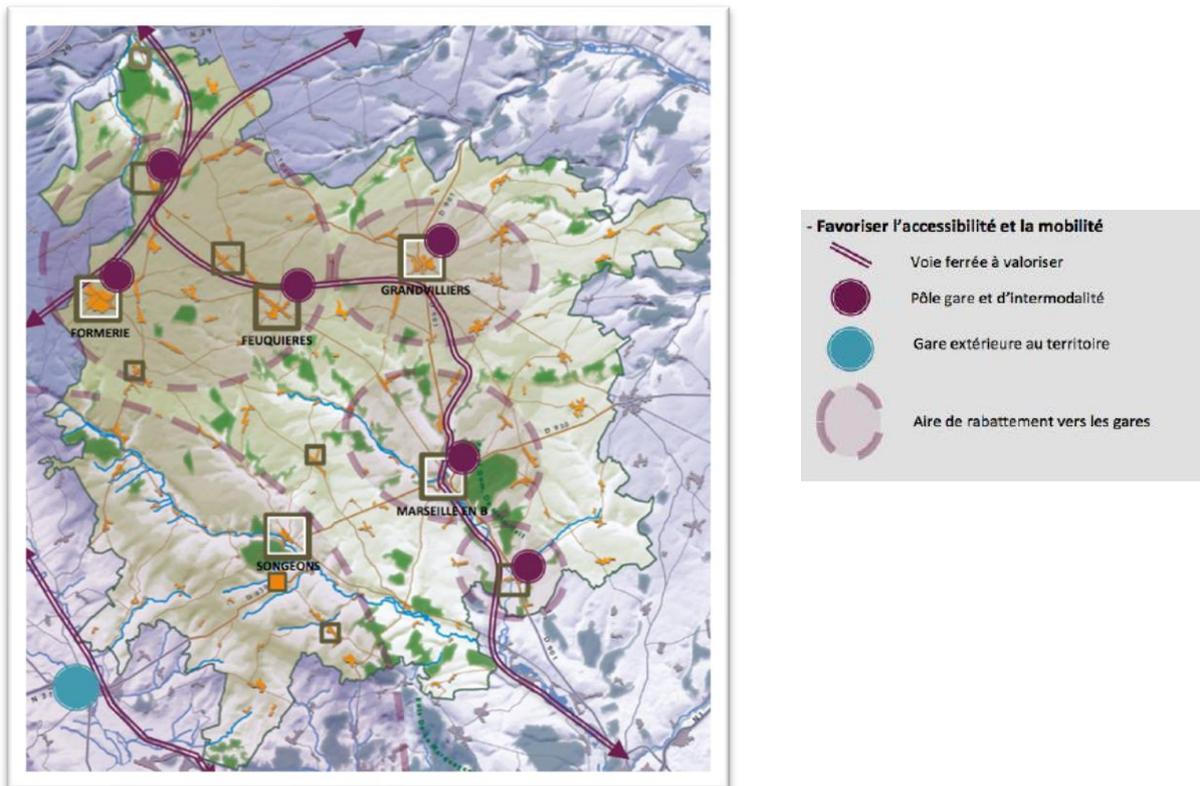
La commune s'étend sur 6,6 km² et compte 2 995 habitants depuis le dernier recensement de la population. Avec une densité de 451 habitants par km², **Grandvilliers a subi une augmentation de 4,5% de sa population par rapport à 1999.**

Source Base Cassini de l'EHNESS et INSEE : Histogramme de l'évolution démographique de Grandvilliers



3/ L'Organisation du développement de la desserte du territoire

Grandvilliers est plutôt mal desservie. Elle est néanmoins caractérisée comme nœud multimodale de liaison entre les pôles économiques (Beauvais et Amiens) et desservie par la SNCF, reliant Beauvais en 45 min et Amiens en 51 min via Abancourt. Paris est quant à elle desservie en 2h10.



SOURCE SCOT PICARDIE VERTE – LIGNE DE CHEMIN DE FER ET DESERTES D'INTERMODALITE

Densité des liaisons quotidiennes de Grandvilliers :

- **Paris :** 5 liaisons, concentrées le matin midi et le soir
- **Beauvais :** 5 liaisons
- **Amiens :** 1 liaison via Abancourt, 3 via Beauvais en 2h30

Un pôle multimodal, mais très peu desservie. L'utilisation de la voiture est d'ailleurs le moyen de transport le plus répandu

II/ Une population locale adaptée à ce type de projet ?

Les logements regroupés pour personne âgées s'adressent aux personnes de **plus de 60 ans, valides**, qui souhaitent quitter leur domicile et vivre dans un appartement ou une maison mieux adaptée à leurs nouvelles attentes.

La démarche est donc de dresser un panel de la population non seulement de Grandvilliers, mais aussi et surtout à plus grande échelle, de la Communauté de Communes, aire de captation d'une cible potentielle.

Comment se structure la population ?

1/ Dynamisme démographique

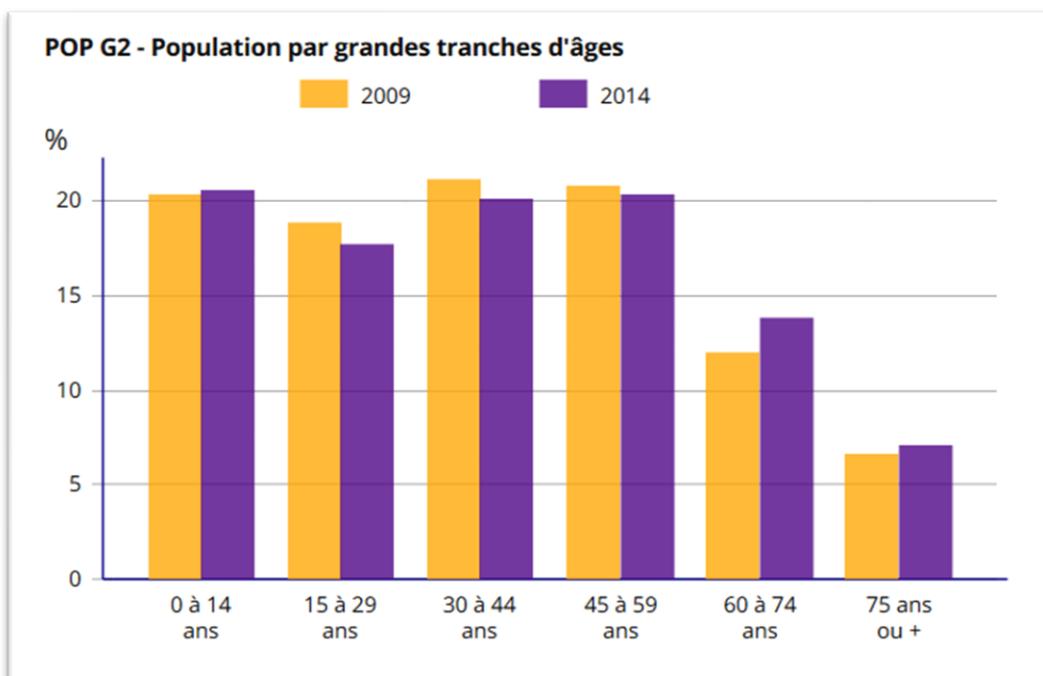
Focus à l'échelle du département :

Nous pouvons constater que le département de l'Oise se caractérise par une représentation plus importante et en augmentation des personnes âgées de 60 ans et plus parmi sa population, et inversement une proportion en baisse des 15 – 44 ans et de la population en âge d'avoir des enfants, comparativement aux données nationales.

	2014	%	2009	%
Ensemble	818 680	100,0	801 512	100,0
0 à 14 ans	168 632	20,6	163 885	20,4
15 à 29 ans	145 439	17,8	151 562	18,9
30 à 44 ans	165 438	20,2	170 173	21,2
45 à 59 ans	167 252	20,4	166 509	20,8
60 à 74 ans	113 782	13,9	96 427	12,0
75 ans ou plus	58 136	7,1	52 956	6,6

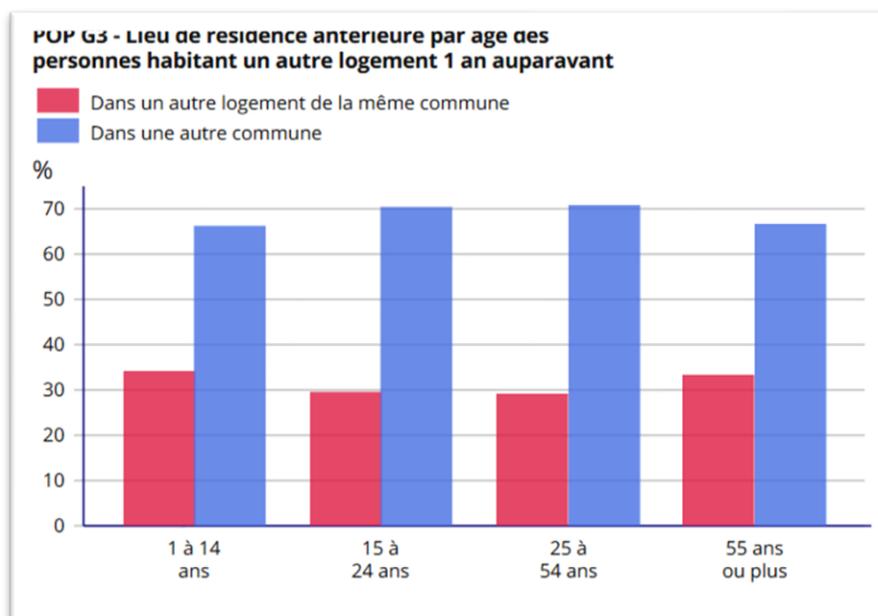
SOURCE : INSEE, RP2009 (GEOGRAPHIE AU 01/01/2011) ET RP2014 (GEOGRAPHIE AU 01/01/2016) EXPLOITATIONS PRINCIPALES.

La population du département est relativement âgée en comparaison des populations nationales et régionales. Par ailleurs le vieillissement y progresse plus vite qu'ailleurs (indice de vieillissement 96,3 contre 79.9 en province). Ce phénomène, commun à de nombreux territoires, est ici amplifié par l'arrivée en nombre de jeunes séniors (60-65 ans). La structure par âge de la population de l'Oise présente une population où la part des 15-35 ans est plus faiblement représentée qu'en moyenne nationale. **En revanche, les 60 ans et plus représentent 21% de la population** : c'est 3 points de plus qu'en moyenne en province.



SOURCE : INSEE, RP2009 (GEOGRAPHIE AU 01/01/2011) ET RP2014 (GEOGRAPHIE AU 01/01/2016) EXPLOITATIONS PRINCIPALES.

Un autre indicateur marquant du Département de l'Oise, est le facteur de migration interne. Un grand nombre de résident se voit changer de commune, notamment chez les retraités



SOURCE : INSEE, RP2014 (GEOGRAPHIE AU 01/01/2016)

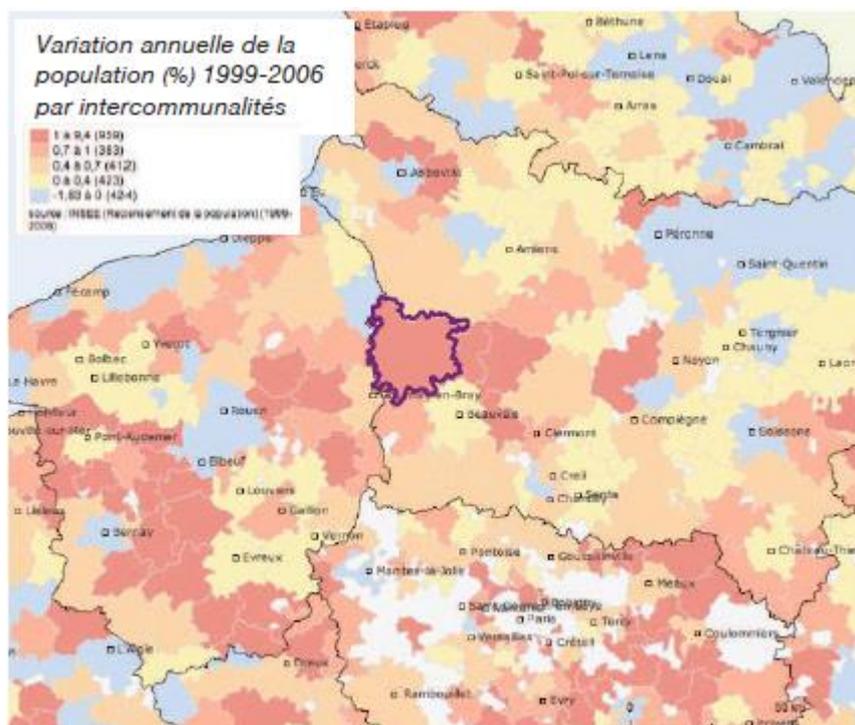
Le nombre de retraités du régime général se situe, au 31 décembre 2014, à 135 593 et représente 16,5 % de la population de l'Oise.

Evolution de la population de la Picardie verte

La Picardie Verte, comme la plupart des territoires à proximité d'une agglomération, connaît un fort développement de sa population

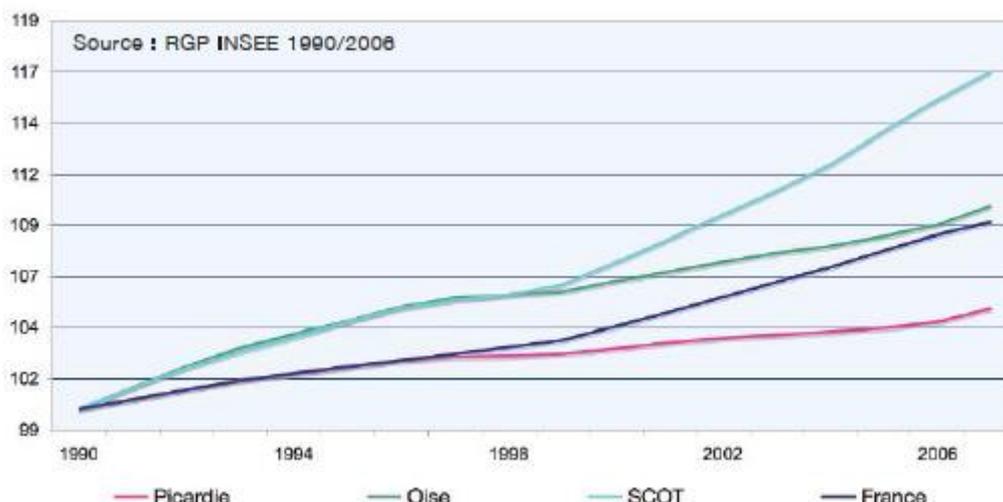
Un niveau de croissance très important depuis 1999, supérieur aux valeurs régionales

Depuis 99, la population du territoire a crû de plus de 8%, soit + 2 300 personnes environ (recensements de la population-Insee). Cette augmentation, entre 99 et 2007, représente un taux d'évolution annuel de 1,1 %, qui se démarque de ceux de l'Oise (0,5%) et de la Picardie (0,3%).



SOURCE : INSEE, RP2006 – VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION PAR INTERCOMMUNALITES

Au sein des ensembles régionaux du nord-ouest de la France, le développement démographique s'organise au bénéfice des espaces ruraux. Ces derniers bénéficient d'une dynamique de développement encerclant les agglomérations dont les populations croissent plus faiblement. Ce constat est net pour les espaces autour de Beauvais et de Rouen, zone dans laquelle s'insère la Picardie Verte.



SOURCE SCOT PICARDIE VERTE – EVOLUTION DE LA POPULATION (INDICE 100)

Une rupture dans le rythme de développement du territoire.

Depuis les années 80, le territoire n'a cessé de croître, rompant nettement avec les rythmes de développement régionaux et départementaux.

Dans la dernière période, dans un contexte démographique national dynamique, la Picardie Verte présente un rythme de développement encore plus important : avec un taux de croissance de + 1,1 % entre 99 et 2006, elle se démarque de la Région de Picardie qui présente un taux de 0,2 %, et de l'Oise, 0,4 %.

Son évolution, depuis les années 60, a en effet, été inverse du rythme qu'ont connu la région et le département : La Picardie Verte se distingue donc fortement par son dynamisme démographique, qui tient à deux éléments fondamentaux déterminants et s'additionnant :

Un développement nourri par la "rurbanisation", concept désignant la croissance des territoires ruraux par desserrement des agglomérations, avec des actifs travaillant "à la ville" (Beauvais par exemple).

Une amplification récente de ce phénomène en raison de la proximité avec l'Île-de-France, dans un contexte rural favorable à des coûts fonciers pour les ménages plus avantageux que dans les espaces directement situés dans les franges de la région francilienne.

SOURCE SCOT PICARDIE VERTE – PADD- DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

La croissance puise nettement ses origines dans une importante augmentation des migrations vers le territoire.

L'arrivée de nouvelles populations, surtout, et le renouvellement naturel de la population un peu, accompagnent le développement démographique positif depuis 1990

En 1999 : un pic de croissance, directement corrélé à celui dessiné par le solde migratoire (c'est-à-dire le solde des mouvements d'entrées et de sorties du territoire). Sur la période 99/2007, le solde migratoire se situe en moyenne à + 0,7%.

La reprise des migrations en 99 constitue en effet, l'élément marquant du comportement démographique récent du territoire qui, depuis 90, connaissait un rythme à la baisse de ces dernières.

Le développement démographique de la Picardie Verte a été nourri en majorité, par l'arrivée de populations nouvelles.

2/ La structure démographique

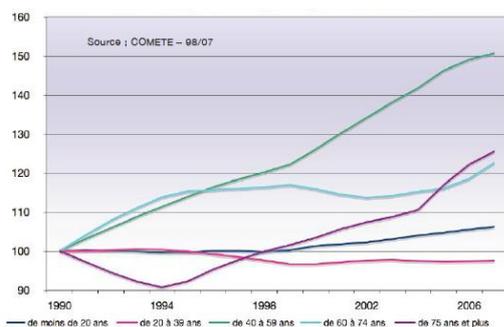
Un territoire à la fois jeune et vieux, et une réserve fragile de personnes en âge de travailler

La structure de la population montre des évolutions très distinctes : le vieillissement apparaît « masqué » par une population de moins de 20 ans plus importante que les moyennes de référence

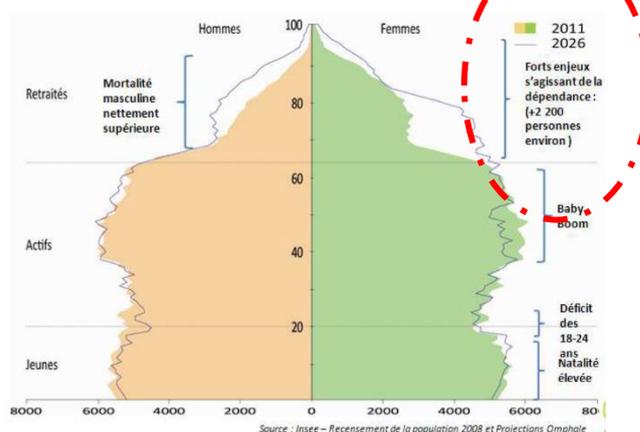
La répartition par âge est issue de l'histoire démographique du territoire : un espace rural peu dynamique jusque dans les années 90, une forte rupture et un développement résidentiel à partir de 1999.

Deux classes sont moins représentées que dans les moyennes de référence : les 15-29 ans et les 45-59 ans. Cette structure démographique est notamment héritée des rythmes démographiques des périodes précédentes :

- L'existence de classes creuses (guerre...) dont les conséquences se répercutent sur les générations suivantes ;
- Le départ des jeunes pour études, supérieures, voire secondaires.



SOURCE SCOT PICARDIE VERTE – EVOLUTION DE LA REPARTITION EN AGE DE LA POPULATION 1990/2007

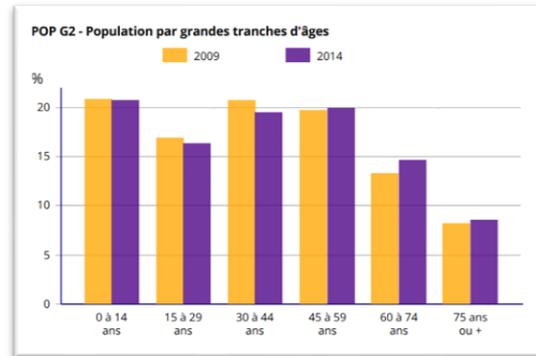


SOURCE SCHEMA AUTONOMIE DEPARTEMENTAL DES PERSONNES 2012 2017 - OISE

Un Pays encore jeune mais de façon moins marquée et un vieillissement relatif... avec une explosion prévue à horizon 2026 de femmes entre 60 et 80 ans

Comparaison de la représentation par tranches d'âges :

	2014	%
Ensemble	32 975	100,0
0 à 14 ans	6 846	20,8
15 à 29 ans	5 417	16,4
30 à 44 ans	6 427	19,5
45 à 59 ans	6 606	20,0
60 à 74 ans	4 835	14,7
75 ans ou plus	2 843	8,6



SOURCE INSEE : TRANCHES D'ÂGES SUR LA CCPV

Sur la Communauté de Communes de la Picardie Verte, ce sont les 60/74 ans et les +75 ans qui ont vu leur part progresser (de 4 et 2 points respectivement) entre 2009 et 2014.

Un vieillissement très marqué propre à un espace rural au profil précédemment peu dynamique, où se posent les **problématiques d'isolement, d'accès aux services médicaux, de niveau de vie et d'hébergement** (adaptations des logements et créations de places). Le vieillissement constitue un enjeu particulièrement aigu en Picardie Verte.

Bien que le territoire connaisse de fortes mutations de la répartition en âge de sa population grâce à l'arrivée d'actifs et à une natalité en reprise, les éléments hérités de son identité rurale traditionnelle l'impacteront encore fortement dans les années à venir.

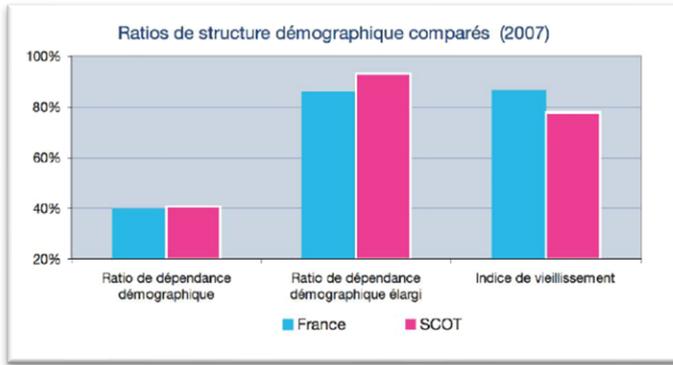
Plusieurs leviers :

La constitution d'une réserve d'actifs : en effet, on note un certain creux dans les classes d'âges intermédiaires¹, par rapport à l'importance des classes jeunes et âgées. Cette question sera bien sûr à poser dans le cadre du projet économique du territoire et de sa capacité à fournir en main d'œuvre les emplois qui seraient créés.

En revanche, si les migrations ne continuent à concerner que des classes d'actifs relativement âgés, elles supposeront dans le long terme, d'anticiper les conséquences du vieillissement en matière d'équipements et de services.

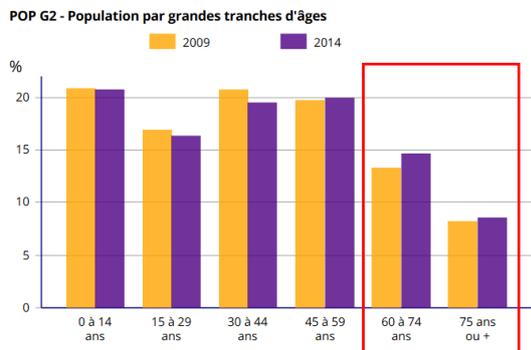
1. Les classes d'âges intermédiaires sont celles comprises entre 15 et 59 ans.

SOURCE SCOT PICARDIE VERTE – PADD- DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



SOURCE SCOT PICARDIE VERTE – PADD- RATIOS DE STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE COMPARES (2007)

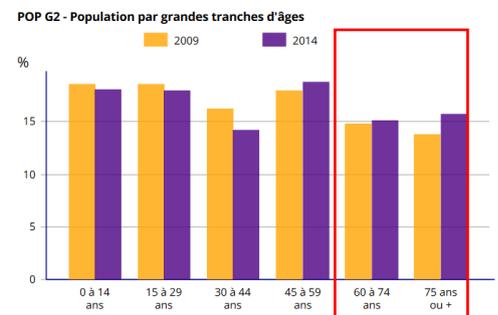
¹ Le ratio de dépendance démographique élargi, c'est-à-dire le rapport de la population des plus de 60 ans et des moins de 20 ans à la population des 20-59 ans, illustre ce constat (graphique ci-contre). Le ratio de dépendance démographique s'appuie quant à lui, sur le rapport de la population des plus de 60 ans à la population des 20-59 ans. On parle de dépendance car il s'agit de mesurer le rapport entre une population "dépendante" et celle supposée la soutenir par son activité. L'indice de vieillissement est le rapport entre les plus de 60 ans et les moins de 20 ans.



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

VS

Structuration de la population de la CC de la Picardie Verte en 2014



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Structuration de la population de Grandvilliers en 2014

⇒ 925 personnes de plus de 60 ans

Une tendance qui se confirme totalement sur Grandvilliers, quid de la répartition des + de 60 ans sur la Communauté de Commune de la Picardie Verte, échelle de la présente étude

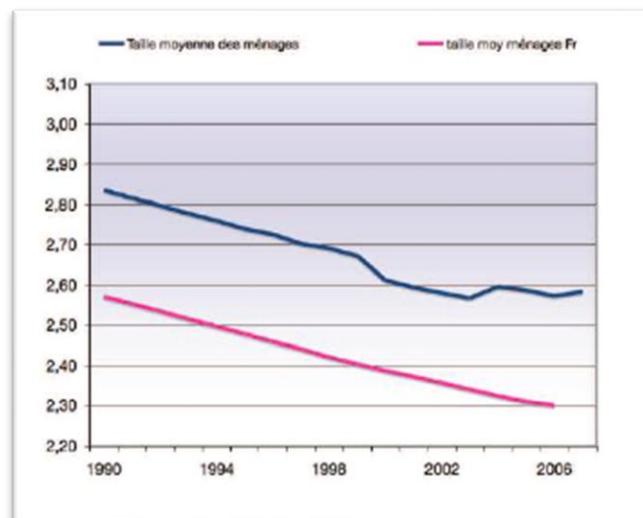
3/ L'évolution des ménages

Des ménages de taille supérieure à la moyenne nationale

La structure des ménages est à l'image des récentes ruptures démographiques, mais démontre aussi la persistance de la ruralité du territoire

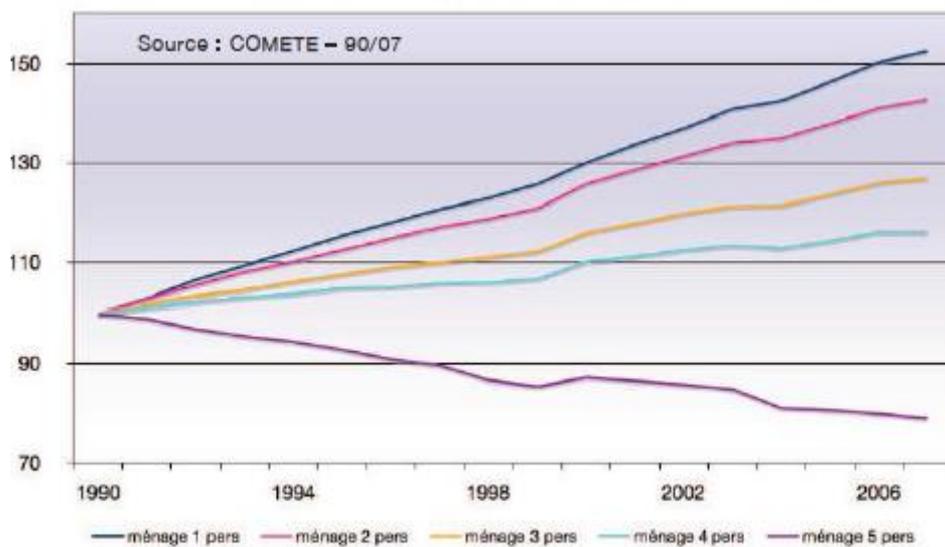
Seuls les ménages de 5 personnes diminuent, **tandis que les ménages de petites tailles augmentent en raison du fort vieillissement et des changements sociétaux**, et que les ménages de 3 ou 4 personnes continuent de progresser en proportion avec l'arrivée de familles.

Le desserrement des ménages, bien que faible dans le territoire, a un rôle fondamental dans la politique de l'habitat (puisque 1 ménage = 1 logement). Pour la Picardie Verte, l'évolution de la taille des ménages sera liée à la prise en compte du vieillissement de la population et à l'attractivité future des ménages familiaux.



Source COMETE – 1990/2007 Structure des ménages de la ville de Grandvilliers

Afin d'étayer les propos, ci-dessous le taux de foyers à une personnes en augmentation constante sur la communauté de communes.



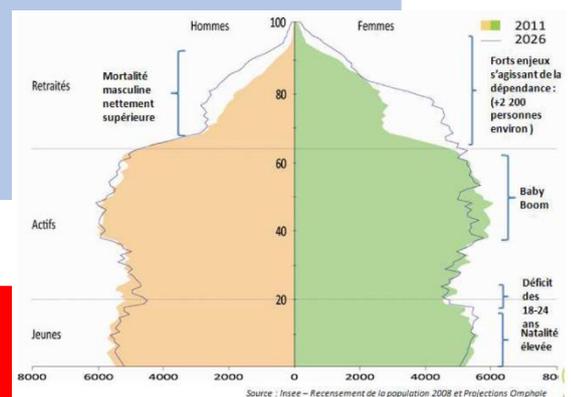
Source COMETE - 1990/2007 Structure des ménages de la ville de Grandvilliers

Au regard des éléments précités, nous pouvons affirmer que la population est enclin à croître dans les prochaines années et notamment sur la tranche des + de 60 ans.

Comparaison des scénarios	Population 2030	Evolution population 2030/2010	Logements à construire	Surfaces résidentielles (Ha)	Taux d'activité 2030	Taux de chômage 2030	Taux d'emploi 2030	Emplois à créer	Surfaces ZAE (Ha)
Scénario "choisi", base du PADD	37 300	16,56 %	2 660	94 Ha	61 %	7 %	55 %	3 019	50 Ha
Rappel valeur actuelle (RGP 2009)	31 803				62 %	8 %	48 %		

Ce sont les personnes seules dont le nombre a le plus augmenté en valeur absolue de 1990 à 2006 sur le territoire (progression en cumul de 55%), et continuant à évoluer suivant les chiffres recensés sur Grandvilliers, suivies des ménages de deux personnes (progression de 45 %), ces derniers recouvrant les catégories des couples sans enfants et des familles monoparentales.

Ces deux évolutions sont notamment illustratives de deux phénomènes majeurs qui affectent simultanément la démographie du territoire : le vieillissement (ménages unipersonnels et de deux personnes) et la nouvelle forme d'accueil de cette population vieillissante.



Une première conclusion : Un vieillissement de la population corrélée à une stagnation de celle-ci laisse tendre à une évolution de la structure du parc de logements

Quel comportement économique et quel marché du logement pouvons-nous associer à ce premier constat ?

III/ Une économie enclin à accueillir un projet de logements regroupés pour personnes âgées et fragiles ?

L'économie locale

1/ Emplois / activités

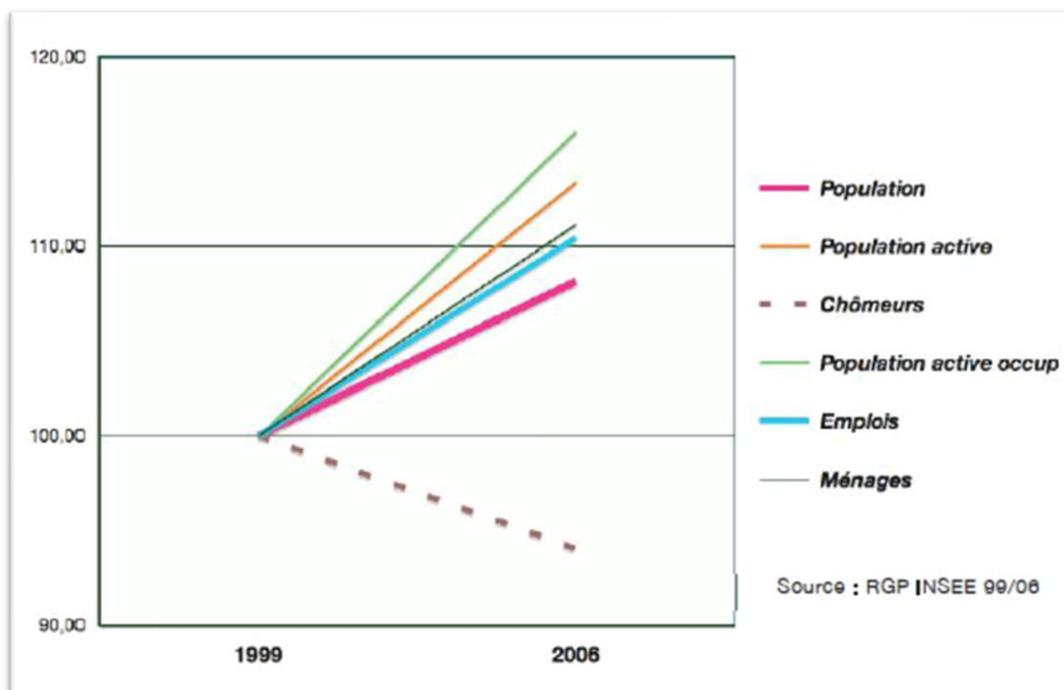
Une augmentation de l'emploi, mais moins marquée que celle des actifs.

Entre 1999 et 2006, l'emploi a augmenté de plus de 10 %, ce qui représente un gain d'environ 800 emplois.

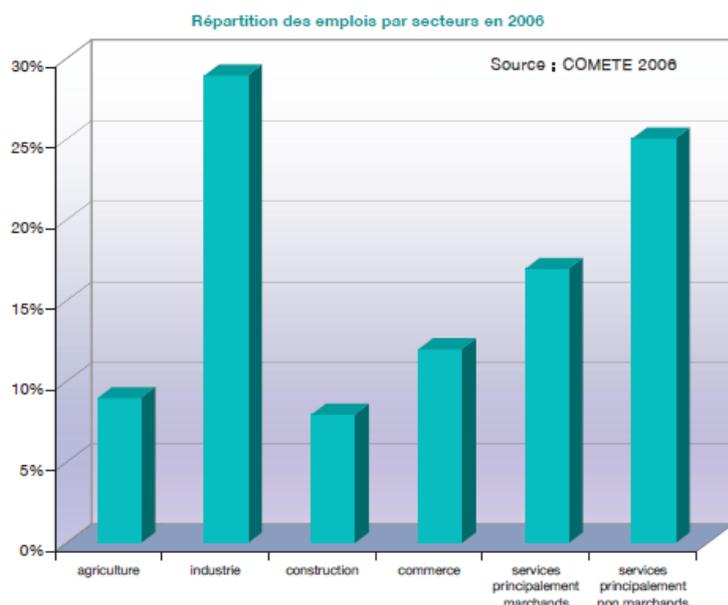
Dans la même période, la population active croissait de 16 %, soit 1 700 actifs en plus.

En 2006, le territoire compte donc 8 700 emplois et 14 300 actifs. Les personnes qui s'installent dans le territoire sont en effet, majoritairement, des actifs qui travaillent à l'extérieur.

Par conséquent, l'attractivité du territoire, qui se mesure notamment par le rapport entre le nombre d'emplois du territoire et la population active, se détériore, et les mobilités domicile/travail sont en augmentation. De plus en plus de salariés vont travailler à l'extérieur : chaque jour, ils sont 4 000 de moins à entrer dans le territoire qu'à en sortir (données 2006).



SOURCE : RGP INSEE 1999/2006 – ÉVOLUTIONS FONDAMENTALES DE LA CCPV



UNE VOCATION INDUSTRIELLE, MAIS UNE ECONOMIE RESIDENTIELLE EGALEMENT PRESENTE

Le profil industriel du territoire est marqué, à l'image de la région Picarde, mais il ne constitue pas le seul « visage » économique du territoire.

L'activité industrielle représente presque 1/3 des emplois (2 230 postes de travail).

Mais l'industrie est suivie de près par les services non-marchands (c'est à-dire : l'éducation, la santé et l'action sociale, l'administration publique, les activités associatives) qui représentent 1 930 emplois environ et 26 % de l'emploi total.

La part des emplois tertiaires (commerces, services marchands et non marchands) reste faible au regard de la moyenne française : 54 % des emplois sont tertiaires, contre 76 % au niveau national. Toutefois, le tertiaire constitue désormais une base d'activités nouvelles et donc, des potentialités de diversification d'une économie marquée par son histoire industrielle, dans un contexte national et international de recul du poids des activités industrielles.

La Picardie verte comporte des réserves de diversification de son économie et une part forte de services non marchands.

Par canton, la répartition des activités démontre une primauté du canton de Grandvilliers, qui rassemble la moitié des emplois.

La vocation industrielle de ce canton est indéniable, mais c'est aussi un secteur d'emplois diversifié, qui affirme son rôle résidentiel

Le canton de Grandvilliers concentre en effet 66 % des activités industrielles du territoire, mais également **53 % des emplois de commerces, et 45 % des services non marchands.**

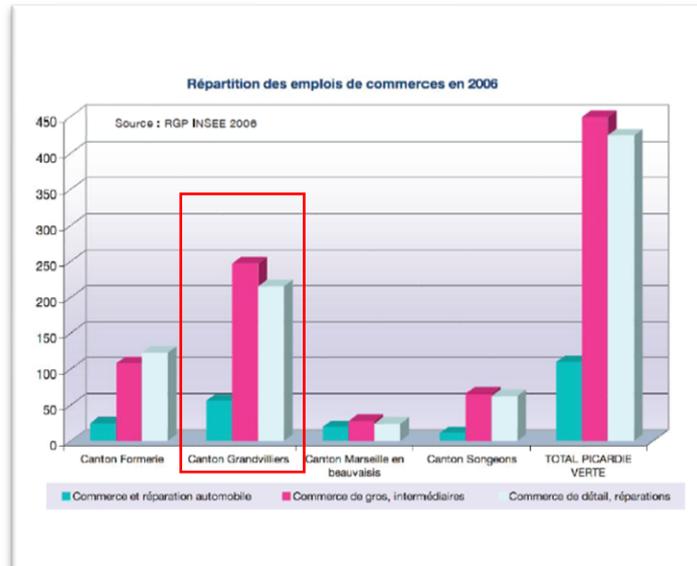
Emploi	Agricole	Part dans la Picardie Verte	industriel	Part dans la Picardie Verte	Construction	Part dans la Picardie Verte	Commerce	Part dans la Picardie Verte	Services marchands	Part dans la Picardie Verte	Services non marchands	Part dans la Picardie Verte	Total	Part dans la Picardie Verte
Canton de Formerie	191	21%	488	21%	253	39%	255	26%	473	30%	429	19%	2089	24%
Canton de Grandvilliers	216	24%	1518	66%	175	27%	518	53%	599	39%	986	45%	4012	47%
Canton de Marseille-en Beauvaisis	192	22%	97	4%	113	17%	71	7%	216	14%	500	23%	1188	14%
Canton de Songeons	290	33%	208	9%	112	17%	139	14%	269	17%	290	13%	1309	15%

SOURCE : SCOT PICARDIE VERTE

UNE OFFRE EN EMPLOIS DE COMMERCE STRUCTUREE PAR LES BOURGS-CENTRE DU TERRITOIRE

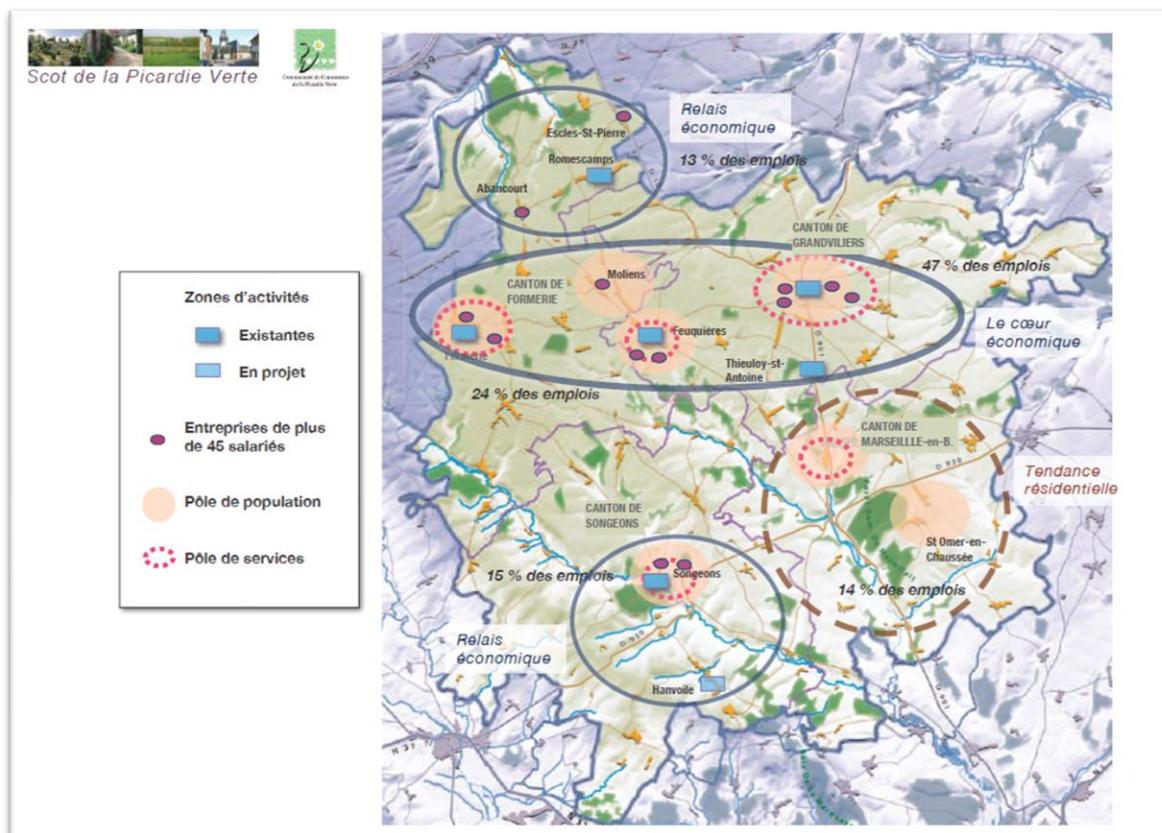
Le commerce représente 11 % des emplois totaux et occupe ainsi une place médiane dans les secteurs représentés dans le territoire.

Ce positionnement tient surtout à la réalité ancienne des pôles de proximité qui continuent à s'affirmer, malgré l'influence des agglomérations voisines.



SOURCE : RGP INSEE 2006 - REPARTITION DES EMPLOIS DE COMMERCES EN 2006

3 zones d'activités principales :



SOURCE : SCOT PICARDIE VERTE – REPARTITION DES ZONES D'ACTIVITES

Dont la **Zone Communautaire d'Activités de Grandvilliers** : située sur la commune de Grandvilliers (avenue Saget), la Zone Communautaire d'Activités de Grandvilliers est destinée à accueillir des établissements industriels, d'activités artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux.

Caractéristiques : **Surface totale de la zone** : 1 ha 33 à 43

- Depuis janvier 2006, deux entreprises sont installées sur la zone:
 - un garage automobile
 - une marbrerie.
- Le 6 avril 2009 ont commencé les travaux de construction de deux bâtiments artisanaux locatifs destinés à accueillir quatre entreprises :
 - une solderie,
 - un plombier,
 - une salle de remise en forme,
 - un commerce de pièces automobiles.

Le Canton de Grandvilliers est indéniablement un lieu moteur du territoire en termes d'emploi, d'économie et de commerces, confortant le positionnement d'un lieu attractif pour des personnes enclin à vivre dans un lieu où l'ensemble des services est à portée de main.

2/ Les services

L'accessibilité aux équipements et services de proximité est bonne sur l'ensemble du territoire

Occupant une position centrale sur leur territoire, les centres urbains de la Communauté de Communes de la Picardie Verte exercent un rayonnement assez large sur le reste de leur canton.

Les temps d'accès aux commerces et services de proximité sont donc globalement plutôt bons.

Les communes les moins bien équipées avec les temps d'accès les plus longs sont :

- au nord ouest, Escles Saint Pierre et Saint-Thibault.
- au nord Est, Offoy, Lavacquerie, Beaudéduit, Le Mesnil Conteville.
- à l'ouest, Bazancourt (qui bénéficie, cependant, de la proximité de Gournay en Seine-Maritime).

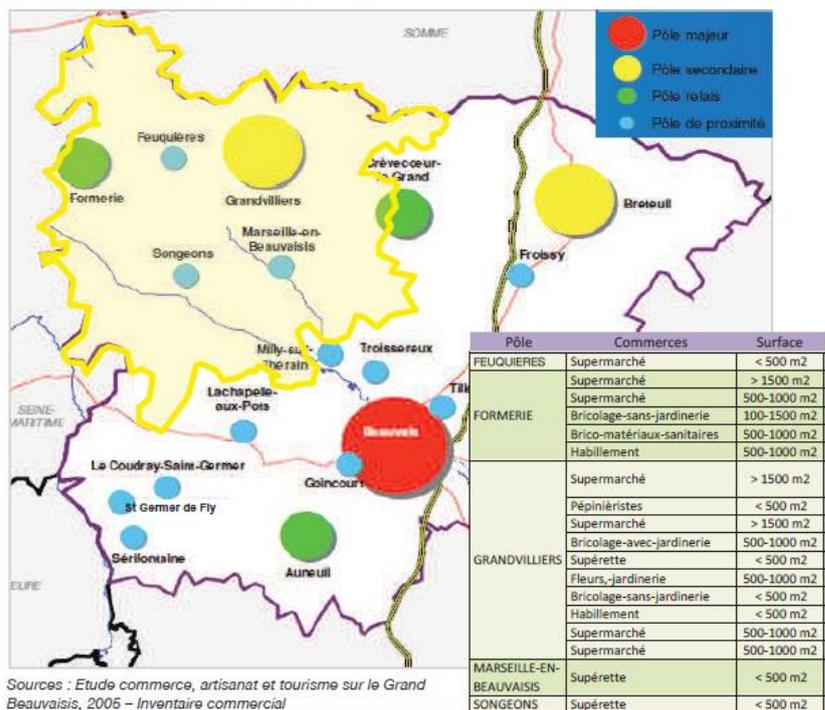
L'offre en matière de commerces

L'OFFRE COMMERCIALE, REGROUPEE DANS LES CHEFS LIEU DE CANTONS, S'APPUIE SUR UNE OFFRE DE CENTRE VILLE DE COMMERCES TRADITIONNELS, D'EQUIPEMENTS A LA PERSONNE, AVEC UN NOMBRE IMPORTANT DE COMMERCES ENCORE INDEPENDANTS

L'organisation commerciale en Picardie Verte est hiérarchisée de la manière suivante :

- **Grandvilliers est le seul pôle secondaire de la CCPV.**
- Formerie constitue un pôle relais important.
- Marseille-en-Beauvaisis, Feuquières et Songeons sont des pôles de proximité.

Polarités commerciales au sein du Grand Beauvaisis



Source: Diagnostic SCOT Picardie Verte

C'est dans ces pôles que se rendent les habitants pour effectuer leurs achats quotidiens et occasionnels. Chaque pôle attire une zone de chalandise équivalant à la population de son canton.

Pour accéder aux grandes surfaces commerciales ou effectuer des achats d'équipement, les habitants de Picardie Verte se rendent dans l'agglomération de Beauvais.

L'offre en matière d'équipements de santé

Sur le plan hospitalier, la Picardie Verte bénéficie de la proximité de l'hôpital de Beauvais où toutes les spécialités médicales sont dispensées, permettant ainsi d'offrir à la population un service de soins de qualité.

Deuxième Centre Hospitalier Général de Picardie, il offre une capacité de 933 lits et comprend le siège du SAMU 60, une maternité, une Unité Spécialisée d'hospitalisation pour les patients Alzheimer.

Selon les cantons, le niveau d'accès aux soins médicaux (médecins généralistes, dentistes, infirmiers) et aux services paramédicaux (laboratoires d'analyses médicales, pharmacies) est variable. Les cantons de Marseille et de Songeons sont les mieux équipés de la CCPV en médecins et en dentistes tandis que le canton de Grandvilliers est mieux couvert en pharmacies.

Il faut cependant noter la présence d'une maison médicale pluridisciplinaire à Grandvilliers, et la présence de cabinets médicaux offrant une densité de praticiens plus importante à Marseille-en-Beauvaisis et Songeons.

La Picardie Verte possède :

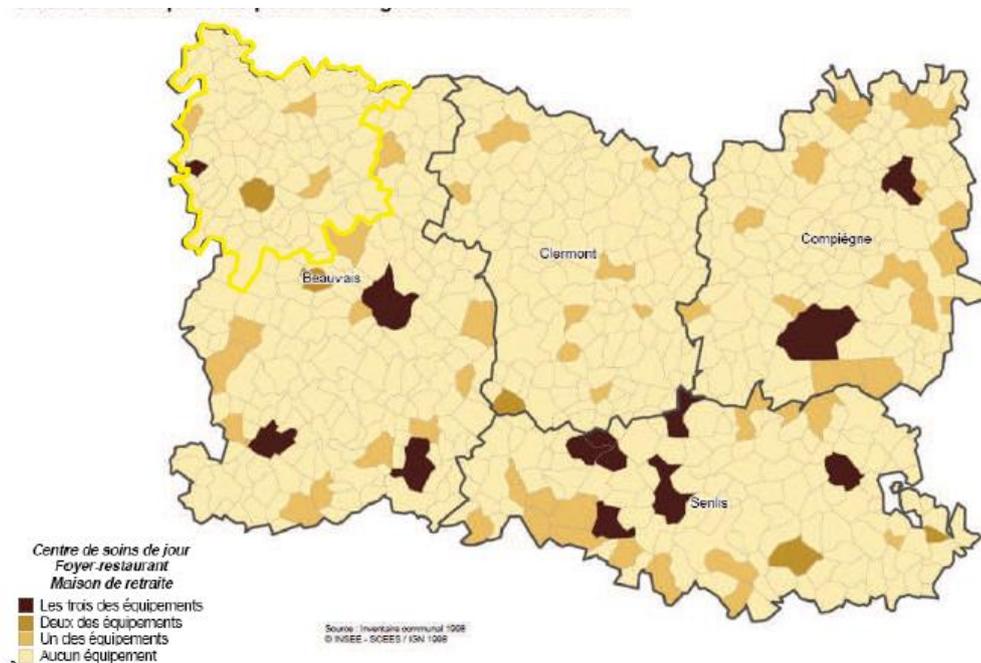
Deux Résidences services :

- Formerie (50 logements)
- Songeons (40 logements « Les Sorbiers »).

Toutefois, ces deux structures ne proposant plus de service de gardiennage depuis quelques années (alors que leur coût reste élevé), elles sont moins attractives pour le public ciblé et présentent un taux de vacance

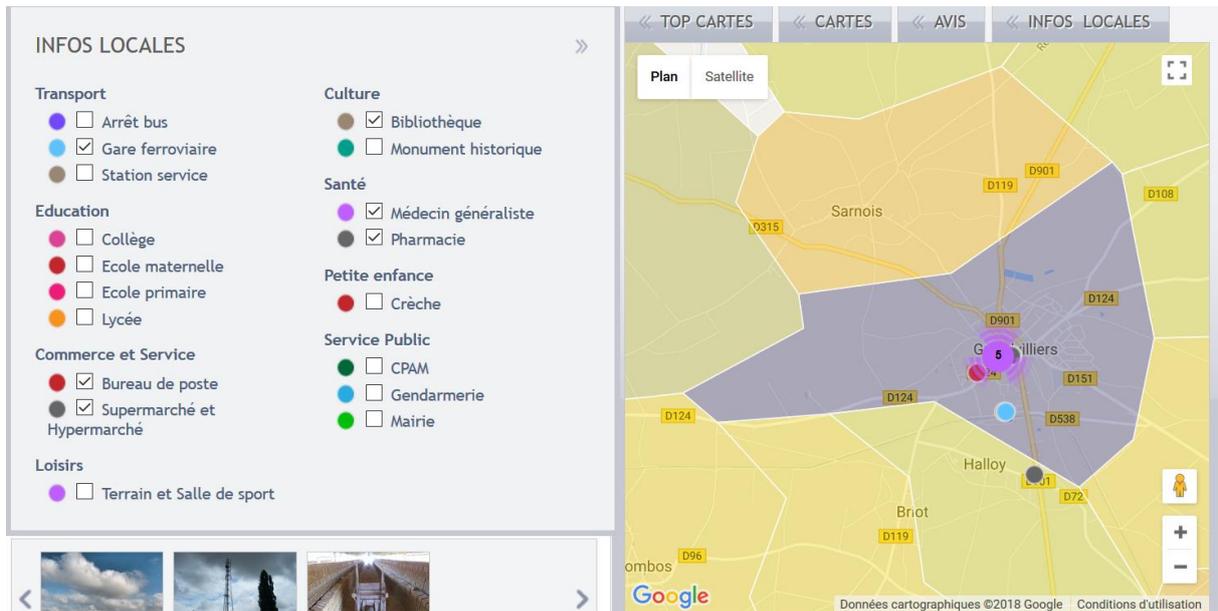
Le territoire dispose également de 3 maisons de retraite, avec chambres individuelles et restaurant :

- Songeons (58 lits dans un établissement privé installé dans le Château),
- Marseille en Beauvaisis (49 lits),
- Grandvilliers :
 - EPHAD de 31 lits (USLD)
 - EPHAD local de 192 lits, dont un service long séjour de 50 lits



Source : Diagnostic SCOT – Action sociale pour les personnes âgées : Les Etablissements

Services locaux



Source : Kelquartier

Les services principaux :

- 1 gare ferroviaire
- 1 supermarchés
- 5 médecins généralistes
- 1 pharmacie
- 1 poste
- 1 Bibliothèque

Grandvilliers est bien placée dans l'offre commerciale, point indispensable à la l'installation d'une population vieillissante.

Situation économique de la population cible

1/ Les revenus des ménages

La Picardie Verte présente une situation d'origine caractérisée par de faibles revenus ; cette situation perdure malgré l'arrivée récente de population au revenu plus élevé.

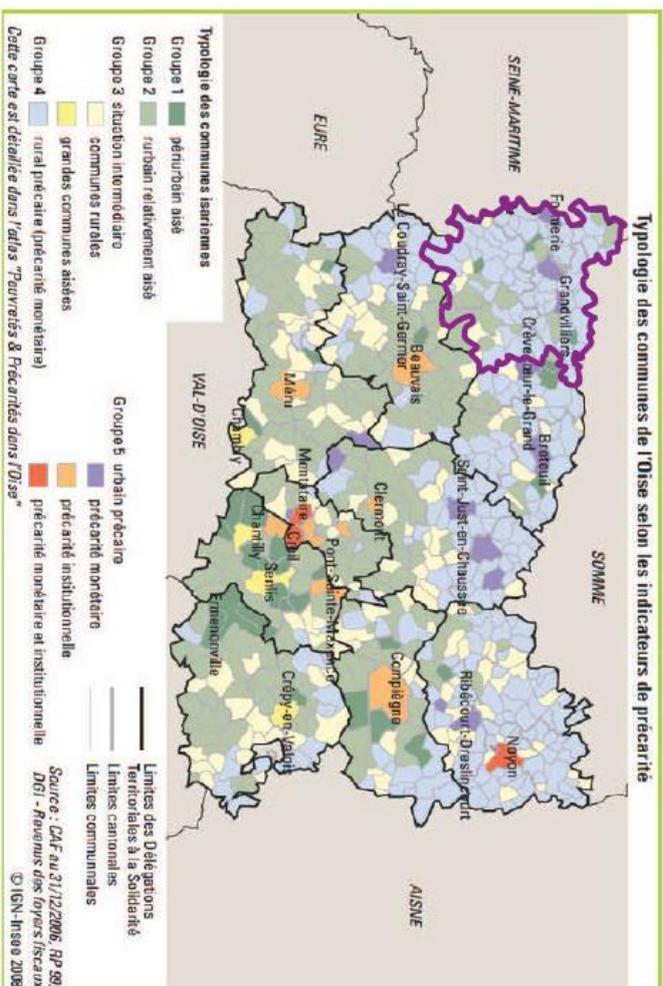
Au global, le revenu moyen par habitant en 2004 reste bas : il est calculé en moyenne à 14 500 euros en 2003. Il est inférieur aux moyennes départementale et régionale.

A 2014, sur la commune de Grandvilliers, on observe une légère augmentation, mais nettement sous la moyenne nationale (19 756 €) :

	2014
Nombre de ménages fiscaux	1 218
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	2 718,5
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	17 749
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	44,3

Source : Insee – Nombre de ménages fiscaux - Grandvilliers

- La grande majorité des communes est classée dans la catégorie « rural précaire » signifiant que les revenus y sont faibles et les situations de pauvreté plus fréquentes que dans le département (revenu moyen de 1 342 euros net mensuel contre 1 450 dans l'Oise, taux de chômage élevé...). Ces situations concernent, dans le département, les espaces au nord et aux franges est et ouest, territoires situés en dehors de l'aire d'influence francilienne.
- Les 3 communes « pôles d'emploi » sont classées en bourg rural à forte concentration de pauvreté (1 150 euros net mensuel) : en France, habituellement la pauvreté se concentre dans les villes en raison notamment de la présence des logements sociaux. En bourg rural, cette précarité correspond à l'installation de ménages avec enfants à bas revenus, qui décident de s'installer en dehors de grands centres urbains qui exigent des moyens financiers plus importants pour accéder à la propriété.



Source : Diagnostic Scot – Etude de la précarité en Oise

2/ Les caractéristiques des allocataires aux aides sociales

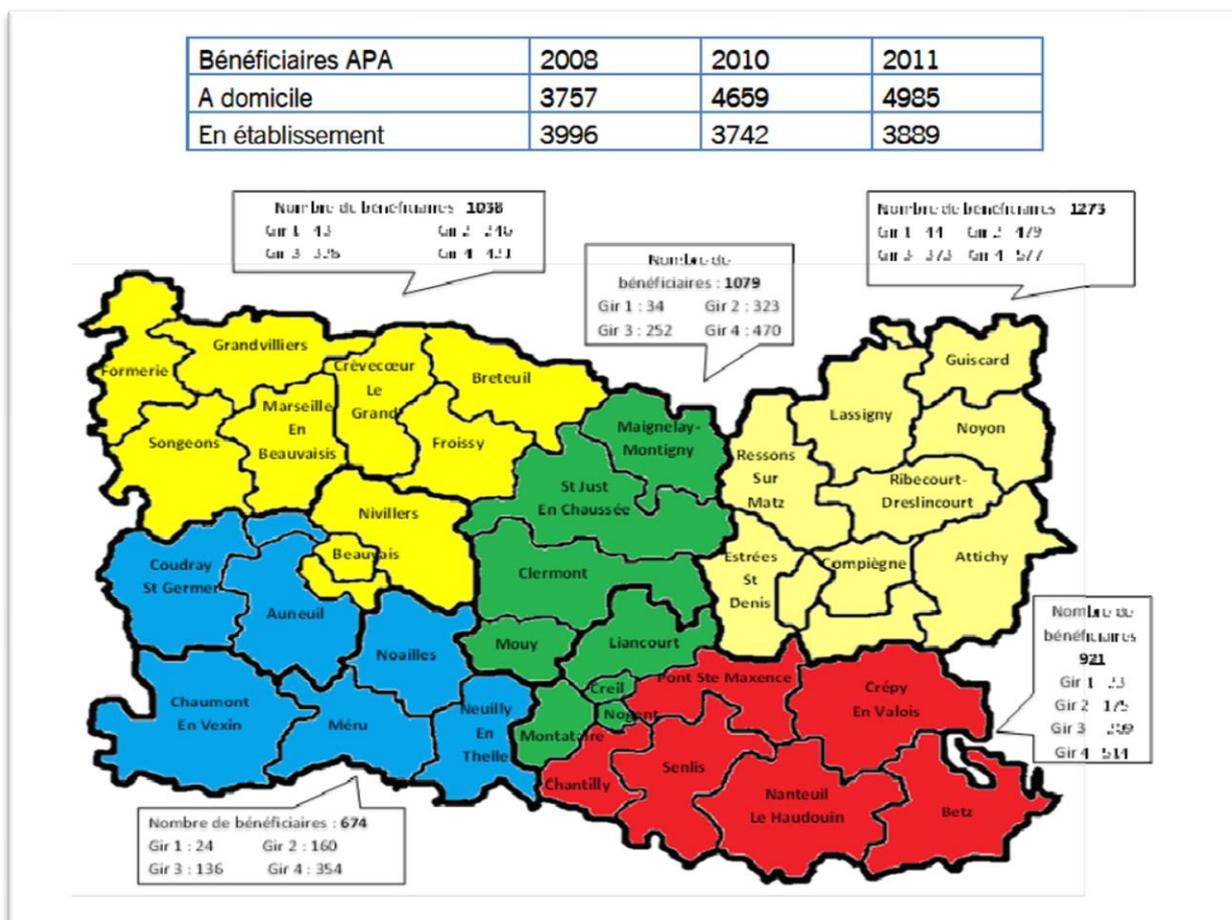
Le schéma 2012-2017 départemental de l'autonomie des personnes élaboré permet d'obtenir une vision globale sur le département de l'Oise

Un taux de bénéficiaires de l'APA moins important qu'au niveau national

L'Allocation Personnalisée d'Autonomie est une prestation universelle destinée aux personnes âgées de 60 ans et plus dépendantes.

Les équipes médico-sociales du département procèdent à l'évaluation du niveau de dépendance des demandeurs de l'APA lors de visite à domicile. Il s'agit d'une évaluation pluridisciplinaire s'attachant à prendre en compte la situation familiale, sociale et environnementale.

La répartition entre les personnes âgées bénéficiaires de l'APA vivant à domicile et en établissement mérite une attention particulière :



Source : Schéma 2012-2017 départemental de l'autonomie des personnes

Montant moyen mensuel des pensions de vieillesse : 715,10 €



Source : Schéma 2012-2017 départemental de l'autonomie des personnes

Près de **1800 personnes handicapées** et près de **1300 personnes âgées** ressortissantes de l'Oise Bénéficiaire de l'aide sociale pour leurs frais d'hébergements en établissement ou frais d'accompagnement par des services (SAMSAH et SAVS).

269 personnes originaires de l'Oise vivent dans des établissements de Belgique faute d'avoir trouvé une place adaptée à leur handicap dans l'Oise (étude MDPH/DAP).

Une part de bénéficiaires de l'Aide Sociale à l'Hébergement (ASH) supérieure à la moyenne nationale

Les allocataires peuvent être en établissement ou à domicile. L'attribution de l'AAH est fixée par la CDAPH sous réserve de remplir les conditions fixées par la CAF qui est l'organisme de paiement.

AAH adultes	Picardie	Oise	France métropolitaine
Nombre d'allocataires au 31.12.2009	33 171	11 552	854 155
Allocataires de l'AAH / 1.000 personnes de 20 à 59 ans	32,4	26,4	25,7

Sources : CAF, MSA, CNAF, CCMSA

Un territoire où l'économie a du mal à croître, un niveau de salaire faible et une aide sociale dans la moyenne Française.

Quel constat ?

La part de l'APA démontre une demande en hausse de l'hébergement à domicile, avec un niveau de dépendance répartie sur les Gir 4 et 5 => induisant une adaptation des structures d'accueil

. La part de l'ASH est beaucoup plus prégnante. => ce constat fait part d'une prise en charge tardive et d'un maintien au domicile des familles de plus en plus longue.

Un Territoire inégal dans l'accès aux services et à la santé, avec des pôles leader comme la commune de Grandvilliers

VI/ Le marché du logement, approche générale et projection

Préambule : Projection de la production de logement à 2007

Une étude sur la production de logements par sous-secteurs a été réalisée dans le cadre du diagnostic du SCOT. **Une prévision de 141 logements neufs entre 2000 et 2007 prévus. Cet objectif est pleinement rempli avec près de 200 logements construits**

<u>Répartition annuelle de la construction neuve entre renouvellement et évolution du nombre de logements</u>				
	1990-1999		2000-2007	
Constructions de logements neufs	84	100,0%	141	100,0%
Renouvellement	13	14,9%	22	15,4%
Evolution du nombre de logements	72	85,1%	120	84,6%

<u>Affectation annuelle de l'évolution du nombre de logements et évolution du parc de résidences principales</u>				
	1990-1999		2000-2007	
Evolution du nombre de logements	72	100,0%	120	100,0%
Evolution du nombre de résidences secondaires	-40	-55,5%	-39	-32,5%
Evolution de la vacance	-23	-31,5%	7	6,1%
Evolutions du parc de résidences principales	134	186,9%	151	126,4%

<u>Destination de l'augmentation du parc de résidences principales (par an)</u>				
	1990-1999		2000/2007	
Evolution du parc de résidences principales	134	100,0%	151	100,0%
Logements destinés à l'accueil de populations nouvelles	113	84,6%	116	77,0%
Logements répondant aux besoins en desserrement	16	12,0%	35	23,3%

Source : SIDADEL 2 et RGP INSEE

<u>Récapitulatif et point mort (moyenne annuelle)</u>							
	Constructions neuves	Renouvellement	Evolution des RS	Evolution de la vacance	Desserrement	Point mort	Point mort/ construction neuve
1990-1999	84	13	-40	-23	16	-34	-40,0%
2000-2007	141	22	-39	7	35	25	17,9%

Source : Diagnostic Scot Picardie Verte

1/ Structure du parc de logement

A l'échelle du département

Deux facteurs principaux concourent à l'évolution totale du parc de logements : la construction neuve et les mouvements structurels internes au parc de logements anciens.

Les mouvements structurels du parc ancien contribuent en effet, positivement ou négativement, à l'évolution du nombre de logements et donc à la satisfaction des besoins en logements. Les disparitions, principalement les démolitions de logements obsolètes, se font selon des intensités variables selon l'âge et l'époque de construction du bâti, eux-mêmes variables entre territoires de la région. Les restructurations lourdes du parc ancien peuvent à l'inverse induire l'apparition de logements par division de grand logement

Le département de l'Oise est le département ayant eu une croissant la plus forte de la région Haut de France ces 6 dernières années :



Source : FILOCOM	Parc de logements 2015	Evolution du parc de 2009 à 2015
Aisne	266 922	4,2 %
Nord	1 215 718	6,2 %
Oise	372 034	6,5 %
Pas-de-Calais	710 046	5,7 %
Somme	295 958	5,9 %
Région	2 860 678	5,9 %
France métropolitaine	34 943 551	6,4 %

SOURCE : ATLAS CARTOGRAPHIQUE DE L'HABITAT 2017

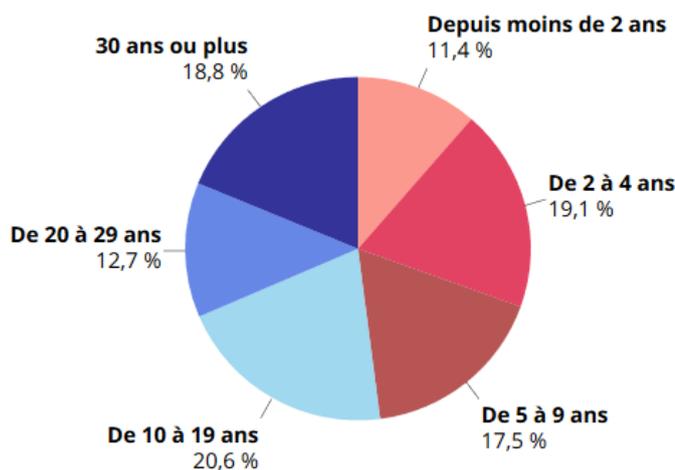
Le parc de logements de l'Oise est constitué comme suit :

	2014	%	2009	%
Ensemble	362 138	100,0	342 914	100,0
Résidences principales	328 619	90,7	313 741	91,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	8 843	2,4	9 540	2,8
Logements vacants	24 676	6,8	19 633	5,7
Maisons	243 466	67,2	232 167	67,7
Appartements	115 114	31,8	107 354	31,3

REPARTITION DE LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES

	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	328 619	100,0	799 631	15,5	313 741	100,0
Propriétaire	203 076	61,8	514 180	19,6	195 122	62,2
Locataire	119 296	36,3	271 565	8,8	111 727	35,6
dont d'un logement HLM loué vide	58 842	17,9	145 201	11,9	56 914	18,1
Logé gratuitement	6 247	1,9	13 886	12,2	6 892	2,2

REPARTITION DE LA TYPOLOGIE PROPRIETAIRE / LOCATAIRE



ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DES MENAGES EN 2014

SOURCE : INSEE, RP2014 EXPLOITATION PRINCIPALE, GEOGRAPHIE AU 01/01/2016

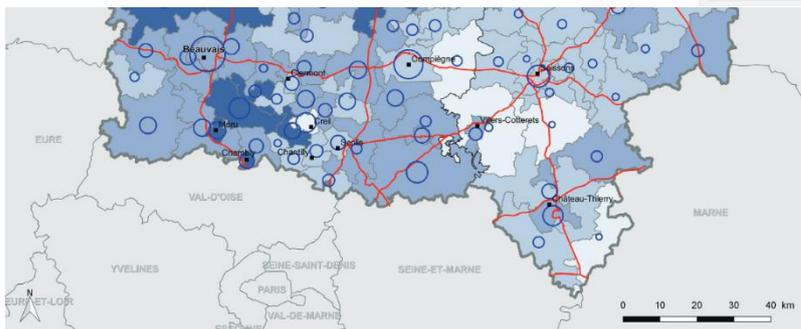
A l'échelle du périmètre de l'étude

La Communauté de Communes comptait 13 686 logements en 2006 contre 15 241 en 2014, soit une évolution de près de 2 000 logements en 8 ans.

La part de logement vacant reste assez élevée, comparé à la moyenne nationale. **Celle-ci s'explique par le changement de destination du besoin de la population, en l'occurrence son vieillissement.**

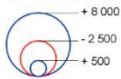
SOURCE : INSEE, RP2014

	2014	%
Ensemble	15 241	100,0
Résidences principales	13 120	86,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	899	5,9
Logements vacants	1 222	8,0
Maisons	13 647	89,5
Appartements	1 498	9,8

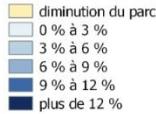


Sources : Filocom 2009 et 2015

Variation du nombre de logements entre 2009 et 2015

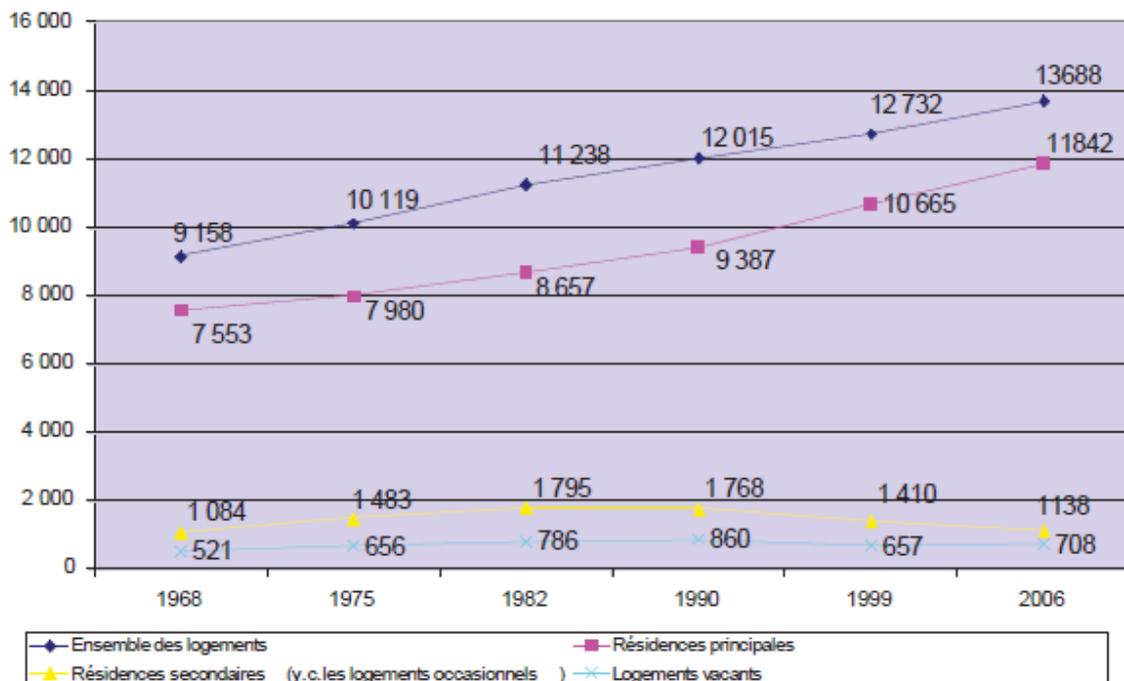


Evolution du parc de logements entre 2009 et 2015



cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ©

Une croissance modérée du parc de logements depuis les années 60



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Il est important de remarquer que la production de logement a doublé en l'espace de ces 8 dernières années en comparaison de la période 1990 – 2006. Ceci conforte le besoin en logement et notamment sur le canton de Grandvilliers.

Le parc de logements de la Communauté de Communes est constitué comme suit :

	2014	%
Ensemble	13 120	100,0
1 pièce	200	1,5
2 pièces	746	5,7
3 pièces	2 228	17,0
4 pièces	3 696	28,2
5 pièces ou plus	6 251	47,6

La typologie du parc est très proche de celle des parcs départementaux et régionaux, avec une légère surreprésentation des grands logements (29 % de logements de 4 pièces et 47 % de 5 pièces et plus) et une sous-représentation des petits et moyens logements (7 % de logements de 1 et 2 pièces, 17 % de logements de 3 pièces).

SOURCE : INSEE, RP2014, TYPOLOGIE

	2014			
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	13 120	100,0	32 306	17,6
Propriétaire	9 526	72,6	23 866	21,0
Locataire	3 366	25,7	7 980	8,3
dont d'un logement HLM loué vide	1 322	10,1	3 372	11,1
Logé gratuitement	228	1,7	460	14,6

SOURCE : INSEE, RP2014, RESIDENCE PRINCIPALES SELON LA TYPOLOGIE D'OCCUPATION

Le nombre de propriétaires occupants augmente sur le territoire : 72,5% des ménages en 2006 contre 72,6% en 2014.

Le parc locatif est stable : il représente 25% du parc total en 2014 comme en 2006 et 1999. Il permet :

- D'offrir des parcours résidentiels aux habitants des communes
- De favoriser la diversité générationnelle : les plus jeunes (étudiants, jeunes actifs, couples), qui peuvent difficilement accéder à la propriété, recherchent des solutions locatives.
- De favoriser la diversité sociale : les ménages aux revenus modestes exclus du marché en accession, les personnes âgées souhaitant de se rapprocher des services et des commerces, ...

Le parc locatif s'équilibre bien entre logements sociaux et logements privés : 43% du parc est social, et 57% privé.

Zoom actualisé sur Grandvilliers

Grandvilliers connaît une croissance du parc supérieur au reste du département (6,5 %). **Son évolution de 2009 à 2014 est de 61 logements, soit 12,2 logements / an, supérieur aux objectifs de production prévu au SCOT.**

	2014	%	2009	%
Ensemble	1 446	100,0	1 385	100,0
<i>Résidences principales</i>	1 271	87,9	1 290	93,1
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	18	1,2	20	1,4
<i>Logements vacants</i>	157	10,9	75	5,4
<i>Maisons</i>	956	66,1	900	65,0
<i>Appartements</i>	489	33,8	480	34,7

SOURCE RP2014 - REPARTITION DE LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT SUR GRANDVILLIERS

	2014	%	2009	%
Ensemble	1 271	100,0	1 290	100,0
<i>1 pièce</i>	36	2,8	48	3,7
<i>2 pièces</i>	165	13,0	169	13,1
<i>3 pièces</i>	330	26,0	308	23,9
<i>4 pièces</i>	371	29,2	361	28,0
<i>5 pièces ou plus</i>	369	29,0	404	31,3

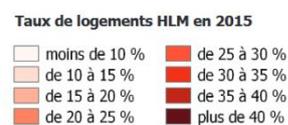
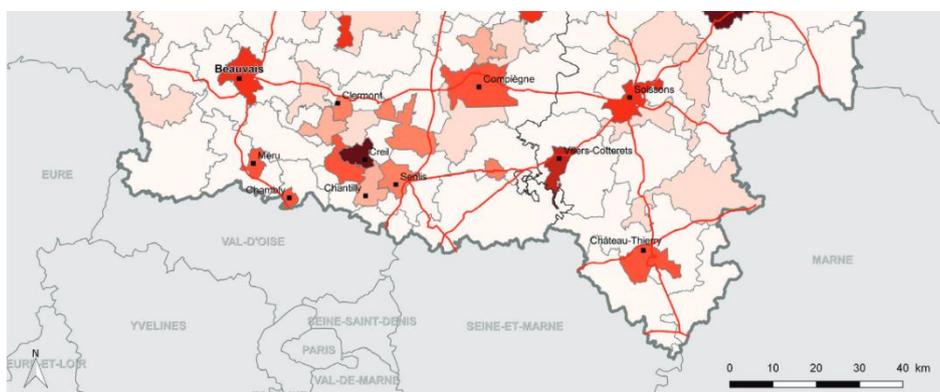
SOURCE RP2014 - EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS SUR GRANDVILLIERS

	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	1 271	100,0	2 735	15,3	1 290	100,0
<i>Propriétaire</i>	559	44,0	1 224	23,9	573	44,4
<i>Locataire</i>	684	53,8	1 452	8,5	688	53,3
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	402	31,6	852	11,0	428	33,2
<i>Logé gratuitement</i>	28	2,2	59	8,4	29	2,2

Source : Insee 2014, statut d'occupation des résidences principales de Grandvilliers

Part logement social du département de l'Oise

Le parc locatif HLM compte en 2009 près de 1291 logements (selon la source Insee), soit 11% des résidences principales. Il se répartit de manière inégale. Deux communes disposent d'un parc HLM supérieur à 30% : Grandvilliers et Marseille-en-Beauvaisis. Plus de la moitié des communes du territoire ne possèdent aucun logement social.



cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ©

SOURCE Schéma 2012-2017 départemental de l'autonomie des personnes - REPARTITION DU % DE LOGEMENTS SOCIAUX

2/ Le marché immobilier

Niveau de loyer Grandvilliers et Périphérie en logement libre



Loyer Grandvilliers : prix du m2 à la location par type d'appartement

Type d'appartement	Loyer mensuel moyen par m2
Studio	12,9 €
2 pièces	9,5 €
3 pièces	9,0 €
4 pièces et plus	7,4 €

Grandvilliers : le prix du m2 à la location des villes voisines

Ville	Loyer mensuel moyen par m2
Grandvilliers	8,3 €
Sommereux	7,0 €

Source : Analyse des marchés locaux de l'habitat- © PrixImmobilier. Copyright 2016

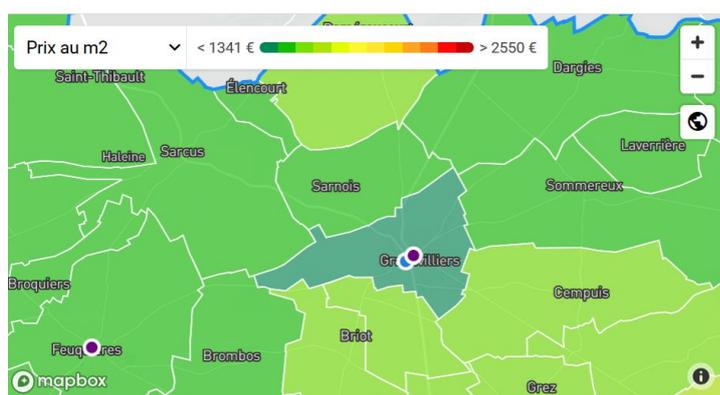
Prix de l'immobilier sur Grandvilliers et Périphérie en logement libre



Grandvilliers : le prix du m2 des villes voisines

Ville	Prix m2 moyen
Cempuis	1 429 €
Halloy	1 423 €
Briot	1 417 €
Sarnois	1 394 €
Sommereux	1 388 €
Dargies	1 382 €
Brombos	1 382 €
Sarcus	1 370 €
Grandvilliers	1 271 €

Source : Analyse des marchés locaux de l'habitat- © PrixImmobilier. Copyright 2016



SOURCE : ANALYSE DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT- DONNEES MEILLEURSAGENTS ET DONNEES PUBLIQUES (NOTAIRES, INSEE)

Évolution du prix de l'immobilier dans l'Oise



Disponibilité des logements sur la commune de Grandvilliers

Appartement		Maison	
Typologie	Offre	Typologie	Offre
1 pièce	3	1 pièce	0
2 pièces	2	2 pièces	0
3 pièces	0	3 pièces	0
4 pièces	1	4 pièces	10
5 pièces	1	5 pièces	4

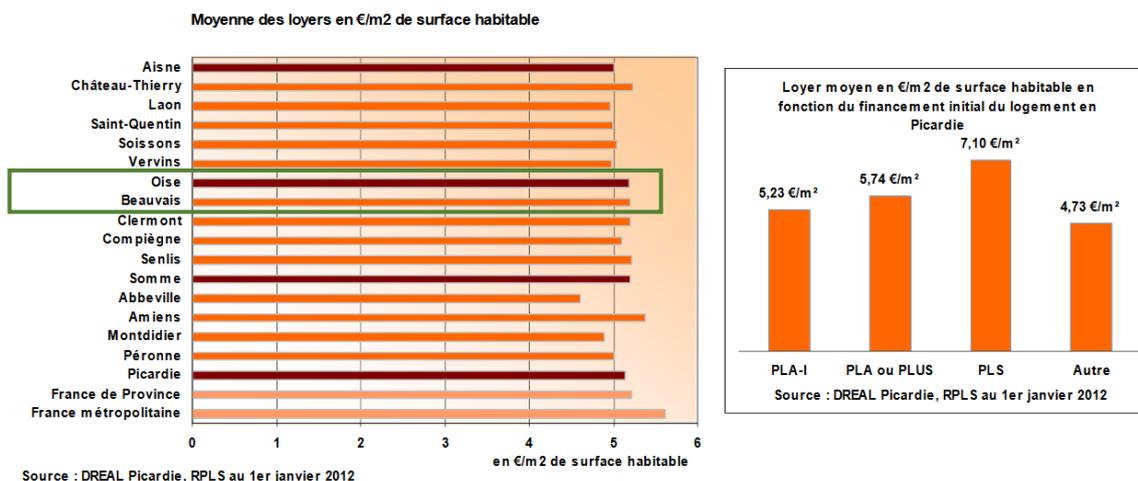
Source : Analyse des marchés locaux de l'habitat- PMA – LEBONCOIN Janvier 2018

- Le niveau de loyer se situe donc entre 6,2 et 9,9€/m² selon la typologie du logement
- L'offre est très restreinte sur la commune de Grandvilliers en typologie 1 et 2 pièces, confirmant le changement de destination de la population locale vers de petites surfaces

Niveau de loyer du Département et Périphérie de Grandvilliers en logement social

En 2012, le loyer mensuel moyen dans le parc social est en Picardie de 5,14 euros par mètre carré de surface habitable, légèrement inférieur au loyer moyen en France de Province (5,22 €/m²), celui-ci étant nettement plus élevé en Île-de-France que partout ailleurs (6,64 €/m²). Dans la région, un tiers des loyers moyens sont inférieurs à 4,5 €/m² et 13 % supérieurs à 6,2 €/m². Le loyer moyen n'est que de 5,0 €/m² dans l'Aisne. **Il atteint néanmoins 5,23 €/m² dans l'arrondissement de Château Thierry, voisin de l'Île-de-France. Dans l'Oise, le loyer moyen est du même ordre, assez uniforme sur l'ensemble du département.** Dans la Somme en revanche, il diffère beaucoup d'un arrondissement à un autre : du plus faible de la région dans l'arrondissement d'Abbeville (4,61 €/m²) au plus élevé dans celui d'Amiens (5,39 €/m²).

Les logements financés par des PLS ont un loyer moyen supérieur de 1,9 €/m² à ceux financés par des PLAI.



Source : DREAL Picardie 2013

Le loyer social moyen est de 5,23€/ mois , soit 2 fois moins élevé que le parc locatif privé.

Synthèse des besoins :

- ⇒ Un grand nombre de logements inadaptés au vieillissement
- ⇒ Peu de format F1 F2 sur le marché => tension et donc opportunité de développement
- ⇒ Un niveau de loyer dans le parc locatif privé maîtrisé, de l'ordre de 9 €/m²
- ⇒ **Une augmentation de la vacance flagrante, ce qui met en exergue une inadéquation entre la taille des logements et le besoin réel**
- ⇒ Une part de la résidence principale collective potentiellement à développer
- ⇒ Une bonne représentation du parc de logement locatif social, notamment sur la commune de Grandvilliers (+30%), orientant le besoin du parc locatif privé
- ⇒ Une part de propriétaire en augmentation

3/ La structure de l'offre pour les personnes âgées (basé sur le Schéma d'autonomie des personnes)

EN CHIFFRES

En 2013, le nombre de lits en France était de :

- 111 821 en logements-foyers,
- 565 084 en maisons de retraite,
- 544 850 en EHPAD.

Source : INSEE, Accueil des personnes âgées en 2013 : comparaisons régionales

Contextualisation

Actuellement, on dénombre près de **200 résidences services pour seniors** en France. Ces résidences services constituent une solution innovante d'hébergement des seniors. En effet, le moment du départ à la retraite implique souvent le début d'une nouvelle vie, accompagnée de nouvelles attentes en matière de confort et de relations sociales. De plus, arrivés à la retraite, les seniors souhaitent profiter au maximum de leur temps libre.

Ces résidences services seniors s'adressent aux personnes de **plus de 60 ans, valides**, qui souhaitent quitter leur domicile et vivre dans un appartement ou une maison mieux adaptée à leurs nouvelles attentes. Ces **logements pour seniors** sont intégrés dans des **environnements sereins et conviviaux**.

Situées dans des cadres de charme (dans des petits villages) ou au cœur des villes, ces résidences services permettent aux seniors d'enrichir leur vie sociale et culturelle.

Les termes « **résidences services pour seniors** » désignent donc des **résidences** implantées dans **des cadres de vie rassurants, sécurisés et dynamiques** qui proposent une large palette d'activités et de services.

Ces services sont proposés à la carte afin de permettre aux seniors de jouir pleinement de leur temps libre, au sein de structures confortables et tranquilles et de ne payer que pour les services qu'ils consomment. Ces résidences ne sont pas médicalisées. La sécurité des lieux est assurée par un personnel qualifié et discret, présent 24/24h, qui contrôle notamment l'accès principal de la résidence.

Les résidences services pour seniors sont constituées de **deux types de logements fonctionnels sécurisés, meublés ou non** : des **appartements individuels** (T1, T2, T3, T4) et des **maisons ou pavillons de plain-pied**. Ces logements sont pensés de manière à optimiser au maximum l'espace de vie des seniors, et à faciliter la vie au quotidien des habitants.

En outre, ces **résidences services pour seniors** mettent à la disposition de leurs résidents, des **espaces collectifs**, tels que des **salons**, des **bibliothèques**, des **salles de remise en forme**, des **salles de jeux et de sports**, des **bars** et parfois des **piscines**, qui leurs permettent de mener une vie sociale enrichissantes, entourés par des voisins, qui eux aussi, sont de jeunes seniors dynamiques.

L'accueil des personnes âgées dans l'Oise

Le département a porté un programme de créations de places en EHPAD arrêté en 2004.

Depuis, le taux d'équipement en établissements et services de soins de l'Oise est supérieur à la moyenne nationale et à la moyenne régionale : 149,2 / 1000 habitants de plus de 75 ans contre 121,7 en France et 123,2 en Picardie.

Cependant, certains cantons sont dépourvus de structures comme Formerie, le Coudray Saint Germer, Ressons ou Estrées Saint Denis.

Profils des résidents d'EHPAD

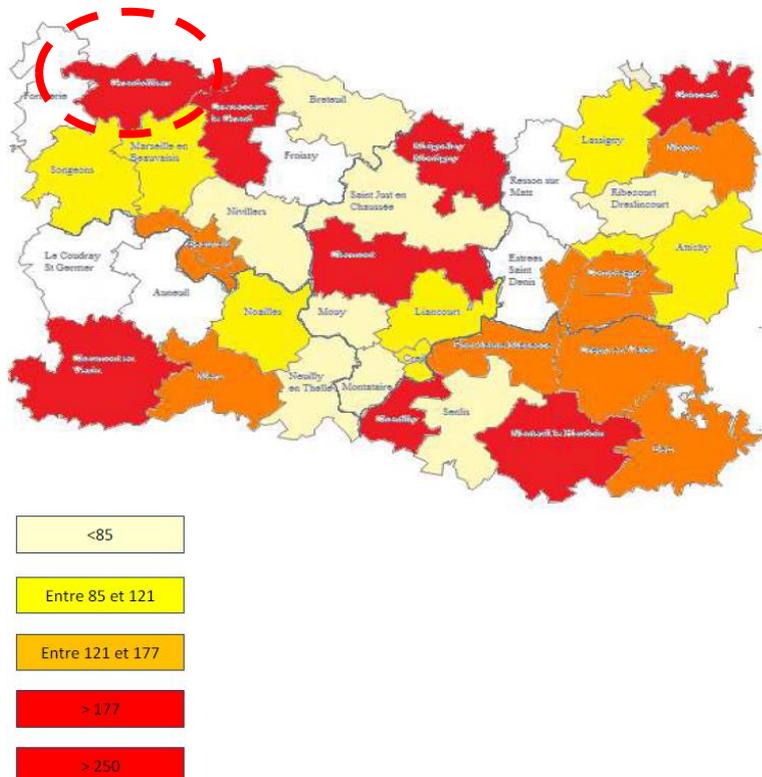
- Moyenne d'âge "jeune" en EHPAD : 84 ans mais une espérance de vie inférieure dans l'Oise
- Taux de bénéficiaires aide sociale : autour de 25 % des capacités
- Durée moyenne de séjour : 3 ans et demi
- 67% des résidents sont des personnes Isariennes.
- L'accueil de personnes d'autres départements (Ile-de-France) contribue à répondre aux besoins de Paris indirectement
- Un Gir Moyen Pondéré dans la moyenne nationale (entre 600 et 650)
- Des déficiences principales intellectuelles à 51%.
- Des déficiences associées avec le handicap psychique qui intervient à l'âge adulte

Répartition de l'accueil de personnes âgées sur L'Oise :

Implantations des EHPAD et USLD par cantons



Taux d'équipement EHPAD USLD / population de plus de 75 ans : 120/1000h



SOURCE Schéma 2012-2017 départemental de l'autonomie des personnes – ACCUEIL DES PERSONNES AGÉES

Ci après la répartition des différentes structures d'accueil aux alentours de Grandvilliers:

Maisons de retraite EHPAD à proximité de Grandvilliers (60210)

EHPAD Bléry	<u>Marseille-en-Beauvaisis (60690)</u> - 10.1km
EHPAD de l'Hôpital local de Crèvecœur-Le-Grand	<u>Crèvecœur-le-Grand (60360)</u> - 11.8km
Maison de Retraite Poix	<u>Poix-de-Picardie (80290)</u> - 12.6km
Maison de Retraite Résidence Le Château	<u>Songeons (60380)</u> - 14.6km
PEUDEVIN	<u>Formerie (60220)</u> - 15.4km



Résidence services seniors (<https://www.logement-seniors.com/residences-seniors-2-1-2-2/residences-services-seniors-location/oise-60/carte>)



47 Résidences autonomie (<https://www.logement-seniors.com/residences-seniors-2-1-2-2/foyers-logement-location/oise-60/carte>)

Zoom sur la commune de Grandvilliers:

EPHAD / USLD de l'Hôpital – Maison de retraite à GRANDVILLIERS | Oise

Cet établissement public est installé dans l'enceinte du Centre Hospitalier dont il dépend. La restauration, activités de Loisirs y sont dispensés.

- 192 lits dont 31 lits en USLD
- Chambre simple de 16 m²
- Chambre double de 20 m²
- 1558 €/mois (Gir 5 – 6)
- Complet

Une image et une communication à maîtriser pour rayonner, une spécificité qui ressort de chaque entretien. L'enquête réalisée auprès de résidences services montre une méconnaissance et une assimilation de la maison de retraite trop souvent associée à cette nouvelle approche de l'hébergement de personne indépendante, ciblant la convivialité, le service, l'accompagnement et une offre de soins à domicile.

Un montant de loyer qui correspond au marché du logement libre hors prestations complémentaires

Des établissements complets et des listes d'attente dans la majorité des cas, confortant un marché de développement sur le secteur