

12. MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Présentation :

Le diagnostic du PLH a fait apparaître une faiblesse des outils de recensement et d'analyse du marché immobilier local.

La méconnaissance de la demande tant sur le plan de l'accession que du locatif est unanimement partagé par les élus et les professionnels. Il est, dans ces conditions, difficile d'adapter une politique locale de l'habitat sur la base d'une appréciation erronée de la situation (demande guidée par l'offre existante du parc HLM).

La création d'un observatoire de l'habitat qui est rendue obligatoire par les nouveaux textes fixant les conditions de réalisation et de suivi d'un PLH, va permettre d'analyser les évolutions du contexte socio-économique et du marché immobilier local et de réorienter le document si cela est nécessaire.

L'observatoire de l'habitat aura trois volets distincts :

- ✓ suivi de la production et conjoncture du marché immobilier,
- ✓ suivi de la demande de logement locatif social. L'observatoire Nive-Adour accompagnera les travaux de l'observatoire départemental de la demande locative sociale (en cours de définition) et déclinera les statistiques au niveau local,
- ✓ suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et privés.

Actions :

Confier en interne ou à un bureau d'études spécialisé la mise en place de l'observatoire avec la mise en œuvre des critères d'observation sur la production de logements et sur l'analyse complémentaire du parc immobilier (occupation, revenus, rotation du parc locatif, ...).

Partenariat à mobiliser :

Services de l'Etat (DDE), Conseil général des Pyrénées-Atlantiques, CABAB, OPDHLM, HSA, Coligny, le COL, collecteurs du 1% patronal, agences immobilières, notaires.

Maîtrise d'ouvrage :

Structure spécialisée dans l'élaboration et la mise en œuvre d'observatoires de l'habitat.

Engagement de la Communauté de communes :

Association à une structure d'observation et à son financement (coûts d'ingénierie globale estimée à 5 000 € HT /an). La mise en place de cet observatoire intègrerait :

- la mise à jour des statistiques : le recueil, le traitement des informations, l'actualisation des indicateurs voire le complément de nouveaux indicateurs,
- la construction d'un observatoire local de la demande locative : élaboration des modalités de collecte des informations avec les communes, les organismes de logement social, les agents immobiliers et mise en place du dispositif d'exploitation.