

Les enjeux institutionnels : une gouvernance complexe des projets d'habitat participatif

Emilie Chevalier, Maitre de conférences en droit public – Université de Limoges

emilie.chevalier@unilim.fr

Accompagnateur

Selon ses compétences, le groupe peut faire appel à un accompagnateur qui l'assiste ponctuellement ou tout au long du projet.

Type 1 : le projet « privé », habitant au cœur du projet

sollicite si besoin

Groupe d'habitants

Architecte

Le groupe et l'architecte travaillent le programme selon les besoins des futurs habitants.

choisit

identifie

Foncier

Le groupe peut faire l'acquisition d'un terrain privé ou public ; il peut dans le second cas solliciter la collectivité.

sélectionne

Financeurs

sélectionne

Entreprises

C'est le groupe, qui généralement en collaboration avec l'architecte, sélectionne les entreprises intervenant sur le chantier.

conduit

Chantier

En tant que maître d'ouvrage, le groupe d'habitants assure le suivi du chantier et la réception des travaux.

Les habitants peuvent solliciter des investisseurs éthiques ou des banques qui les soutiennent (ex : Crédit Coopératif).

Lors financements publics sont plus délicats à obtenir du fait du caractère « privé » des projets.

Ce « type » de projet correspond aux projets d'autopromotion. Le groupe dispose de suffisamment de moyens pour financer l'ensemble du projet (apport personnel, emprunt) et ne fait appel ni à la collectivité, ni à un organisme Hlm. Cependant, ces entités peuvent être associées au projet et le soutenir politiquement. Ces projets restent malgré tout des projets « privés ».

- Constat: une complexification croissante
 - Portée du projet d'habitat participatif: *du rêve à la gestion, en passant par la réalisation*
 - Implication croissante des pouvoirs publics, des acteurs institutionnels
 - Démarche citoyenne
 - Lien étroit avec la politique du logement
 - Encouragement de l'initiative privée
- ⇒ **Forme de partenariat public-privé**

Les acteurs nationaux

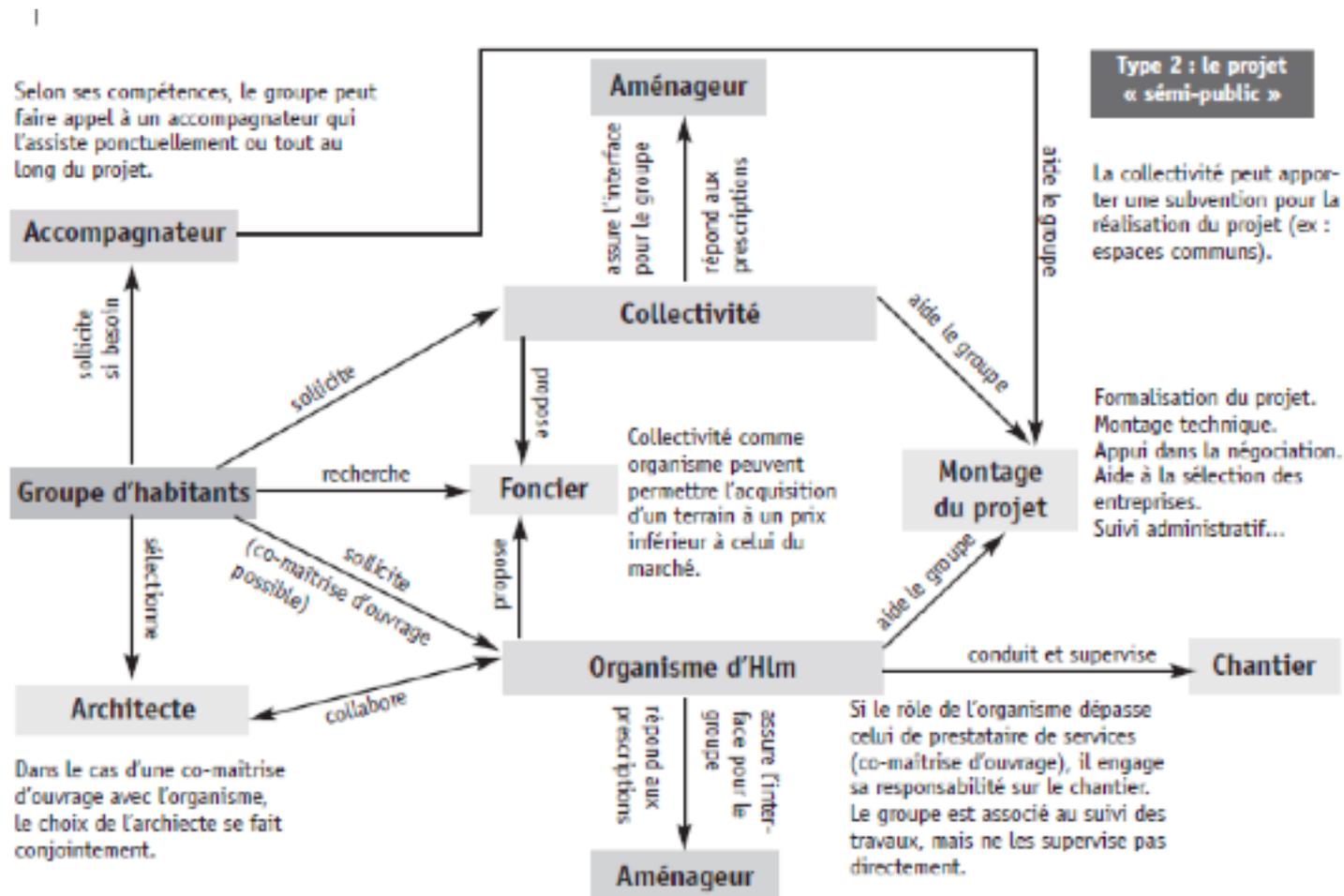
- Un rôle d'impulsion et de promotion de l'habitat participatif
 - Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
 - Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
 - Direction départementale des territoires (DDT)

- Un soutien financier
 - Agence nationale de l'habitat (ANAH)
 - Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)
 - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)

Les acteurs nationaux

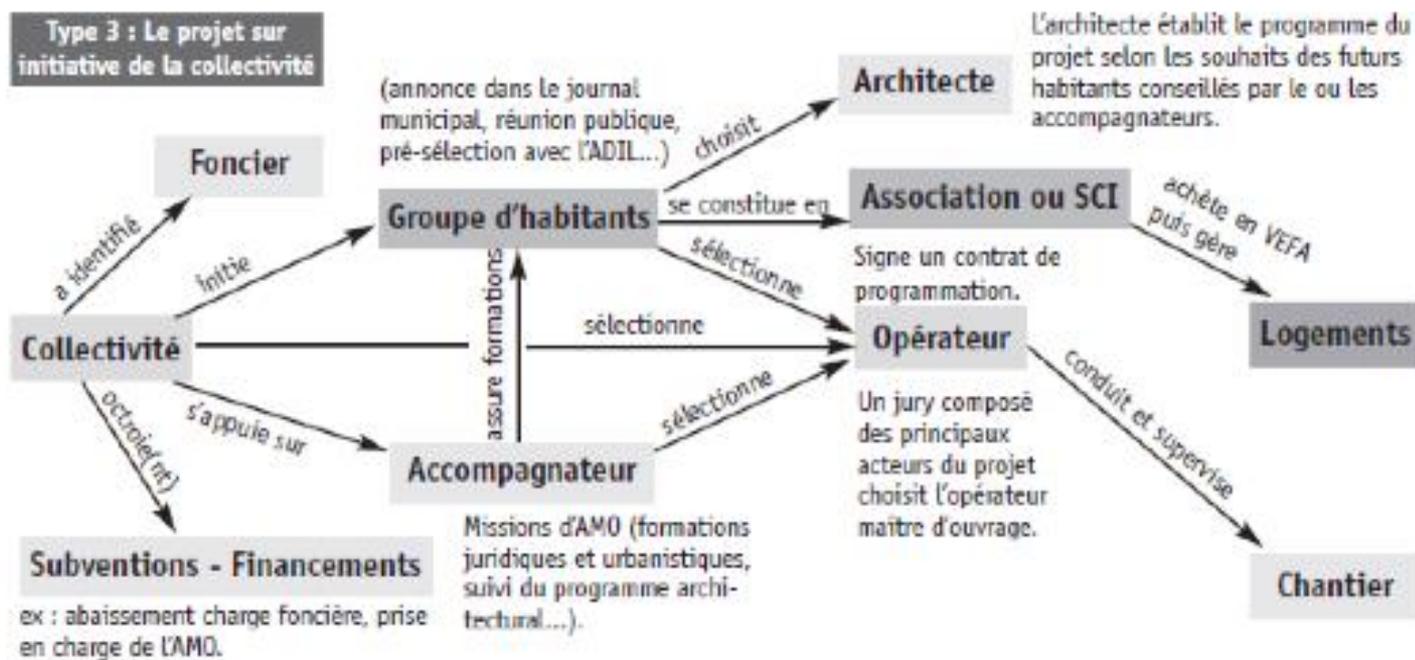
- Un rôle d'information des usagers
 - Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)/ Associations départementales d'information sur le logement (ADIL)
 - Fédération nationale des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (FNCAUE) et les Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)

Les acteurs locaux



Les acteurs locaux

Type 3 : Le projet sur initiative de la collectivité



Ces projets sont initiés par la collectivité qui est alors à l'origine du groupe d'habitants.
 Un accompagnement professionnel peut être initié pour appuyer le groupe. L'opérateur sélectionné assure la maîtrise d'ouvrage de

Quelles conséquences?

- Enjeux de la conciliation intérêts privés/ intérêts publics
- Préservation de l'identité et de la personnalisation du projet
- Remise en cause de la dimension égalitaire: nouvelle soumission à l'égard des collectivités locales?
- Adaptation des acteurs: de réels partenaires?
- Institutionnalisation croissante des porteurs de projet: quid de la dimension participative?

Les mots-clés

- Négociation
- Communication
- Expertise