



Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

# Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie

## Exemple d'un habitat groupé liégeois, les Zurbains

---

Doctorante : Perrine Dethier

Promoteur : Jean-Marie Halleux

Université de Liège – ECOGEO





Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

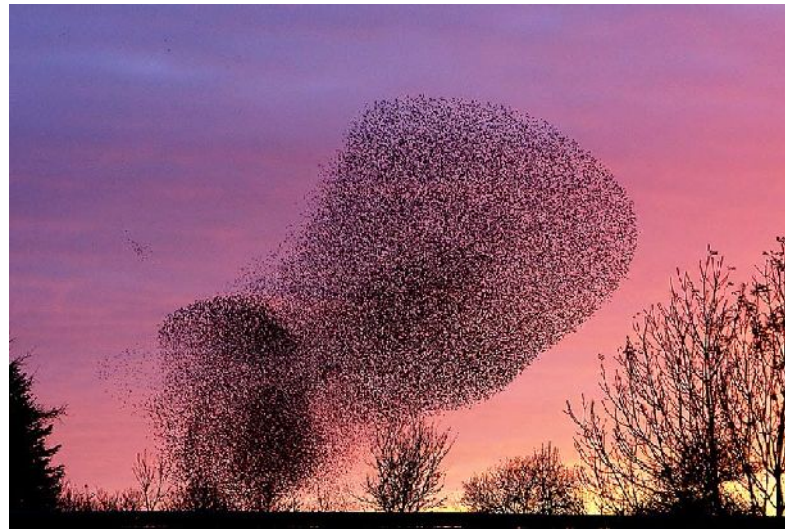
---

## INTRODUCTION

- **Régénération urbaine complexe et confrontée à de nombreux obstacles**
  - Parcellaire morcelé
  - Coûts importants pour les infrastructures publiques
  - Grand nombre d'acteurs impliqués
- **Stratégies innovantes => auto-organisation**

## 1. AUTO-ORGANISATION

- ***Order out of chaos*** - Émergence de l'ordre dans le chaos
- **Notion apparue dans les sciences naturelles (physique, chimie, biologie)**
  - Application : Sciences naturelles, économie, sociologie, psychologie,
- **Intérêt croissant avec l'émergence d'internet (peer to peer) (Koops, 2012)**





Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

## 1. AUTO-ORGANISATION

- **Caractéristiques de l'auto-organisation (Huygen et al., 2012)**
  - **Motivations intrinsèques**
    - problèmes ou objectifs communs
  - **Organisation par coordination**
    - recherche et développer la cohésion de manière organique
    - un certain degré de leadership - rempli d'une manière naturelle
    - la base de la l'organisation se trouve dans l'intérêt commun
  - **Autonomie**
    - indépendant des gouvernements et des agences traditionnelles, sans contrôle central
  - **Spontanéité et la créativité**
    - pas d'agents internes et externes dans le contrôle du processus
    - une idée inattendue peut se transformer en quelque chose de grand



Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

---

## 1. AUTO-ORGANISATION

- **Définition**

- **« *L'émergence et le développement d'initiatives naissant d'un réseau construit en dehors des institutions gouvernementales et qui peut se rattacher ultérieurement à ces institutions* » (Huygen et al., 2012)**



Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

## 1. AUTO-ORGANISATION

- **Quelques exemples dans la littérature anglo-saxonne**

- **Remembrement-relotissement**

- **Transfert à une structure de copropriété des droits de propriété. Cette structure de copropriété doit gérer le développement du périmètre. Les propriétaires sont rétribués proportionnellement à la valeur de leurs apports fonciers respectifs**

- **Business improvement district (BID)**

- **Les propriétaires d'un périmètre défini payent une taxe à une organisation (*BID organization*). Cette organisation concentre ses travaux sur les services pouvant augmenter la valeur des biens immobiliers (sécurité, nettoyage, animation, décoration, promotion...)**



Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

## 1. AUTO-ORGANISATION

- **Et en Wallonie?**
  - **Est-ce que le contexte culturel permet l'émergence de ces outils?**
  - **Comment se comportent les acteurs de l'aménagement du territoire?**
  - **Quels seraient les freins culturels au développement d'outils auto-organisés?**
  - **Méthodologie**
    - **Étude de cas**
    - **Expérimentation via des jeux en lignes**
- => Cadre conceptuel : économie comportementale**

### 3. ÉTUDE DE CAS – LES ZURBAINS

#### • **Projet**

- **Habitat groupé dans un quartier populaire de Liège, Belgique. Terrain de 8500 m<sup>2</sup>**
- **28 copropriétés (26 copropriétaires) sur le site d'un ancien charbonnage**
  - 4 maisons
  - 24 appartements
  - 3 locaux communs
  - Des jardins privatifs
  - Un jardin commun







Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

### 3. ÉTUDE DE CAS – LES ZURBAINS

#### • **Projet - Objectifs**

- **Un habitat groupé à Liège** : ancré dans le tissu social où l'habitat groupé s'implante
- **Multigénérationnel** : développant des habitats variés (maison, appartement, studio, au rez-de-chaussée ou aux étages) favorisant l'installation de personnes d'âges, d'horizons, de situations familiales et personnelles diverses
- **Dans une optique de développement durable** : sélectionnant un choix de matériaux respectueux de l'environnement, une utilisation rationnelle de l'énergie, une isolation bioclimatique de l'habitat, favorisant la mobilité douce
- **A un prix accessible** : favorisant les équipements collectifs impliquant une participation active de chacun : selon le mode de la concertation et le fonctionnement en sous-groupes de travail, selon de nouvelles formes de solidarité



Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

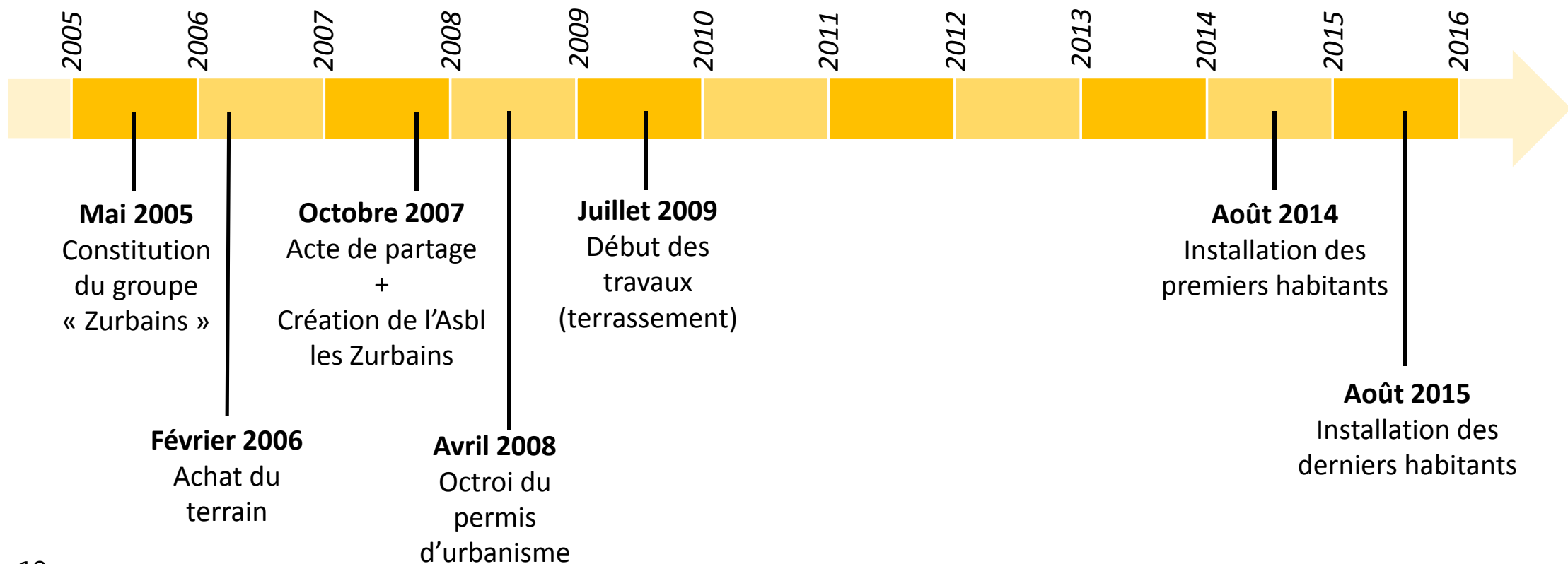
APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

### 3. ÉTUDE DE CAS – LES ZURBAINS



### 3. ÉTUDE DE CAS – LES ZURBAINS

- **Risque**

- **Manque d'expertise**

- Juridique
- Technique
- Gestion de groupe

- **Processus décisionnel - long**

- Réunion 2 fois/mois
- Groupes de travail : problème de délégation
- Prise de décision : selon le ROI (souple et nécessite l'unanimité) plutôt que la loi sur les copropriétés (fixes et majorité simple)





Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

### 3. ÉTUDE DE CAS – LES ZURBAINS

- **Risque**

- **Groupe**

- **Diversité : générationnelle, économique, socio-culturelle, compétences**
- **Taille : dilution de la responsabilité (2/3 des Zurbains ne se serait pas lancé seul dans un projet d'auto-promotion)**

- **Culturel : liberté individuelle - chaque personne voulait rester maître d'oeuvre**

- **Interaction 26 propriétaires vs 1 acteur (entrepreneur, ville, architecte)**

- **Pas de représentant**
- **Pas de leadership**
- **Blocage du groupe par une personne (ex: si une personne ne paye pas sa facture, c'est l'ensemble du chantier qui est bloqué)**

✓ **Réduction des coûts : mutualisation et économie d'échelle**

✓ **Objectifs clairs**

## 3. ÉTUDE DE CAS – LES ZURBAINS

- **Coopération**
  - **Intra-Zurbains**
    - Processus décisionnel long et trop souple
    - Information pas toujours connue
  - **Maitre d'œuvre**
    - Trop d'attentes vis-à-vis de l'architecte – surcharge de travail
    - Fait partie des Zurbains – conflit d'intérêts (problème avec entrepreneurs, pas présent à toutes les réunions)
    - Manque de partage d'information





Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

## 3. ÉTUDE DE CAS – LES ZURBAINS

- **Coopération**

- **Acteurs publics – Ville de Liège**

- **Nombreux contacts : plan masse, permis d'urbanisation, périmètre de revitalisation urbaine, impétrants...**
- **Soutien du projet (réhabilitation d'un chancre urbain)**
- **Peu de participation active**
- **Politique**
  - **Projet de tendance « écolo » ne suit pas la majorité communale**



Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

## 3. ÉTUDE DE CAS – LES ZURBAINS

### • **Confiance**

#### • **Intra-Zurbains**

- **Recrutement social**
- **Réseau de connaissances – fréquentation dans d'autres projets (associatif, politique, professionnel...)**
- **Récemment, partage du lieu de vie**
- **Engagement personnel**

#### • **Maitre d'œuvre**

- **Surplus de confiance**
  - **Architecte : a voulu mener à bien seul un si grand projet**
  - **Zurbains : laissé trop de responsabilités à l'architecte**
- **Certains oublis/faiblesses dans la conception (raccordement électrique, châssis)**
- **Confiance dégradée dans le temps. Semble irréversible**

#### • **Acteurs publics – Ville de Liège**

- **Surplus de confiance de la part des Zurbains – Manque d'expérience**



Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

### 3. ÉTUDE DE CAS – LES ZURBAINS

- **Le projet a pu se terminer...**
  - **Grace à**
    - Définition d'objectifs communs forts
    - Investissement financier et personnel
    - Confiance entre les Zurbains
  - **Malgré**
    - *Amateurisme : « L'avocat, c'est quelqu'un qu'il faut voir avant, pour éviter d'avoir des ennuis après »*





Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

---

## 4. Conclusion

**Les outils d'auto-organisation sont de réelles opportunités mais il y a un manque de pratiques (amateurisme) et le soutien du public reste encore à être montré.**



**Merci pour votre attention**



Boonstra, Beitske, et Luuk Boelens. 2011. « Self-organization in urban development: towards a new perspective on spatial planning ». *Urban Research & Practice* 4 (2): 99-122.

Bootsma, P., and J. Lechner. 2002. « Complexiteit: Werkwijzen Bij Verandering ». Dans *Verdieping Van Chaosdenken*, red., F. van Eijnatten, M. Kuijs, and J. Haffmans. Assen: Van Gorcum.

Comfort, Louise K. 1994. « Self-Organization in Complex Systems ». *Journal of Public Administration Research and Theory: J-PART* 4 (3): 393-410.

Hanne, H. 2012. « Economie comportementale et consommation ». *DGCCRF-éco* 10

Heylighen, Francis. 2001. « The science of self-organization and adaptivity ». *The encyclopedia of life support systems* 5 (3): 253–280.

Huygen, Astrid, Erik van Marissing, Johannes Cornelis Joseph Boutellier, et G. J. J. Nederland. 2012. *Conditioes voor zelforganisatie*. Verwey-Jonker Instituut.

Koops, J. 2012. *Zelforganisatie in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling: Een hype en/of de oplossing?* Erasmus University.

Kuitert, L. 2015. « Self-organization in Urban Renewal ». TU Delft, Delft University of Technology.

Nederhand, José, Victor Bekkers, et William Voorberg. 2015. « Self-Organization and the Role of Government: How and why does self-organization evolve in the shadow of hierarchy? » *Public Management Review* 0 (0): 1-22.

Ostrom, E. 1999. « Self-Governance and Forest Resources ». *Occasional Paper* No: 20. Jakarta: Center for International Forestry Research

Van Meerkerk, Ingmar, Beitske Boonstra, et Jurian Edelenbos. 2013. « Self-organization in urban regeneration: A two-case comparative research ». *European Planning Studies* 21 (10): 1630–1652.

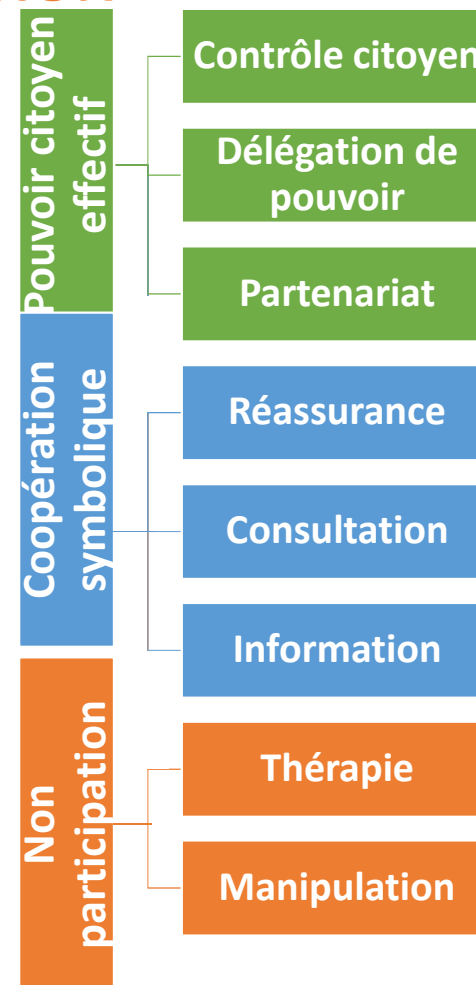
# 1. AUTO-ORGANISATION



Kreijveld, 2012 in  
 Kuitert, 2015

## 1. AUTO-ORGANISATION

- **Est-ce que c'est de la participation (échelle Arnstein)?**
  - **Plusieurs avis**
  - **Van der Velden: la participation se raccroche à une politique , une stratégie d'une institution. L'auto-organisation est spontanée.**





Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

## 1. AUTO-ORGANISATION

- **6 conditions (Nederhand et al., 2015)**
  - Évènement déclencheur (ex : démolition d'un bâtiment) (Boonstra et Edelenbos, 2012)
  - Confiance entre les acteurs (van Meerkerk et al., 2013, Ostrom 1999) : réseau, contacts existants=> encourage à la participation à un projet commun
  - Interaction des idées, informations et expériences et l'objectif commun (Boonstra et Lechner 2002, Comfort 1994, Ostrom 1999)
  - Partage d'informations et de connaissances, facilitée par les nouvelles technologies entre les acteurs (Comfort 1994)
  - Partage d'informations entre l'organisation et les acteurs environnants. Besoins de confiance
  - Autonomie et flexibilité des acteurs (Comfort 1994, Ostrom 1999)



Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Perrine Dethier et Jean-Marie Halleux

ULg - ECOGEO

*Analyse de la potentialité des outils d'auto-organisation en Wallonie*

## 2. L'ÉCONOMIE COMPORTEMENTALE

- **Définition**

- « *L'économie comportementale est un champ de l'économie qui se fonde sur le comportement des êtres humains observé dans la réalité et/ou en laboratoire afin d'expliquer les choix économiques des acteurs économiques* » (Hanne, 2012)
- Comprendre les « déviations » de l'Homo œconomicus.

- **Composantes du comportement**

- Le risque, la confiance et la coopération