



Le rôle de la culture de l'aménagement du territoire vis-à-vis des attitudes en faveur de l'autogouvernance : application aux comportements pour le développement de l'habitat groupé

Perrine Dethier, doctorant

Pr. Jean-Marie Halleux, promoteur

Thèse présentée pour l'obtention du grade de
docteur en Sciences
de l'Université de Liège

13 décembre 2019

Quelle méthodologie permet de quantifier les principales composantes des cultures de l'aménagement du territoire afin d'évaluer les attitudes primordiales au développement de comportements auto-gouvernés utiles à la régénération urbaine ?

1. Qu'est-ce que la culture de l'aménagement du territoire ?
2. Qu'est-ce que l'auto-organisation en aménagement du territoire ?
3. Est-il possible de mesurer (quantifier, objectiver) les attitudes en aménagement du territoire ?
4. Quels sont les comportements importants pour développer une opération immobilière en auto-gouvernance?
5. Est-ce que les différentes cultures de l'aménagement impactent le développement de comportements d'auto-gouvernance favorables à l'habitat groupé ?

- 1. Qu'est-ce que la culture de l'aménagement du territoire ?**
2. Qu'est-ce que l'auto-organisation en aménagement du territoire ?
3. Est-il possible de mesurer (quantifier, objectiver) les attitudes en aménagement du territoire ?
4. Quels sont les comportements importants pour développer une opération immobilière en auto-gouvernance?
5. Est-ce que les différentes cultures de l'aménagement impactent le développement de comportements d'auto-gouvernance favorables à l'habitat groupé ?

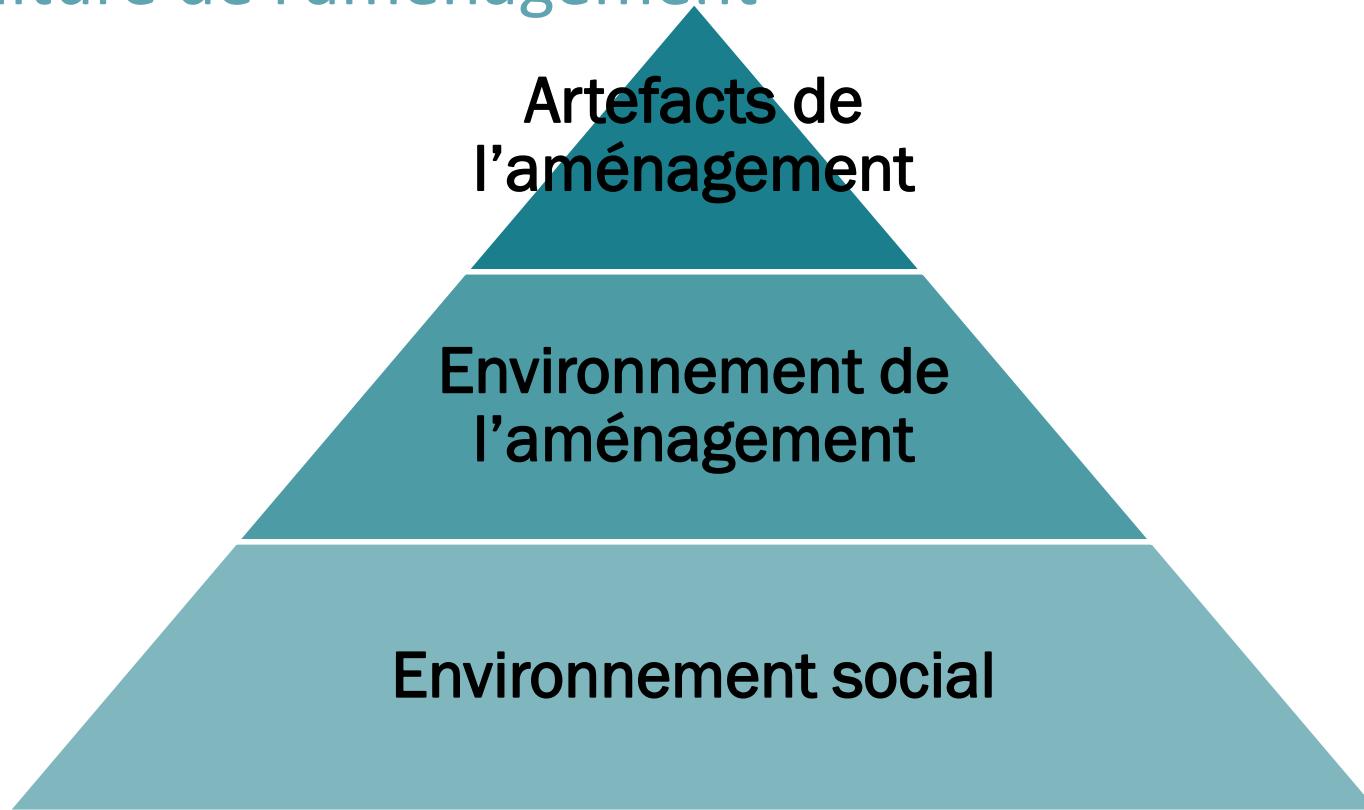
La culture de l'aménagement du territoire

- ▶ Intérêt croissant pour l'étude de l'impact de la culture sur l'aménagement du territoire
- ▶ « *Les mentalités collectives et les attitudes dominantes des aménageurs concernant le rôle approprié de l'État, des forces du marché et de la société civile dans l'influence des conditions sociales* » [traduction personnelle] (Sanyal, 2005, p. xxi)
- ▶ 2 objectifs:
 - Expliquer les différences de pratiques entre pays (Knieling & Othengrafen, 2009; Sanyal, 2005)
 - Porter une attention particulières aux différences culturelles afin de s'adapter au contexte (Stead, 2012).
- ▶ Manque de méthodes systématiques et de données empiriques

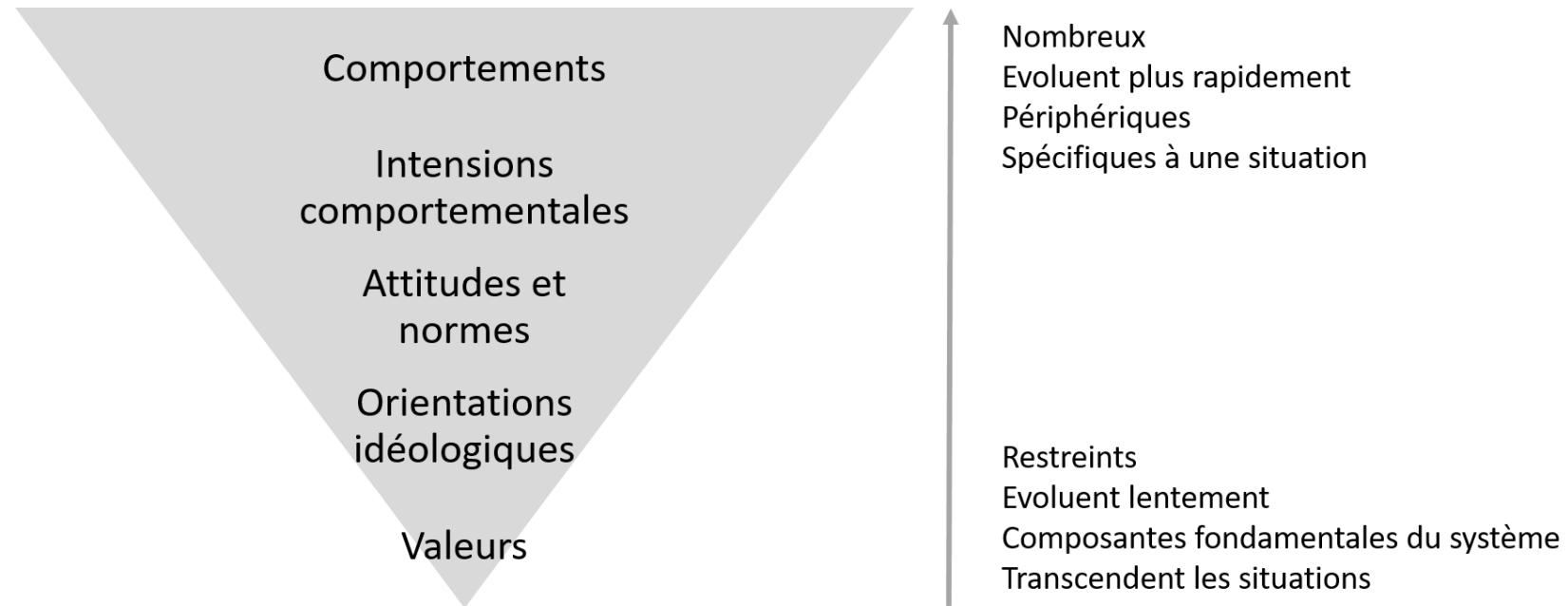




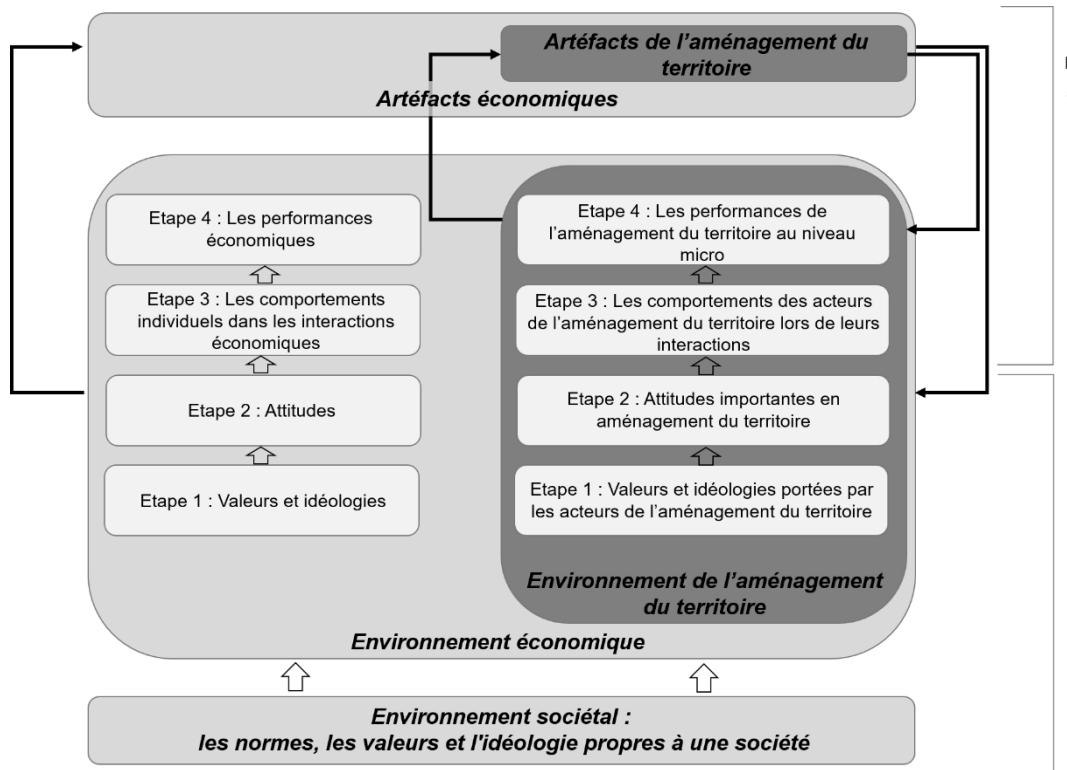
La culture de l'aménagement



La dimension culturelle en économie



Notre modèle



1. Qu'est-ce que la culture de l'aménagement du territoire ?
2. **Qu'est-ce que l'auto-organisation en aménagement du territoire ?**
3. Est-il possible de mesurer (quantifier, objectiver) les attitudes en aménagement du territoire ?
4. Quels sont les comportements importants pour développer une opération immobilière en auto-gouvernance?
5. Est-ce que les différentes cultures de l'aménagement impactent le développement de comportements d'auto-gouvernance favorables à l'habitat groupé ?

L'auto-organisation

- ▶ « Order out of the chaos »
- ▶ « *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* » [traduction personnelle] (Huygen et al., 2012, p. 12)
- ▶ Spontanée >< Intentionnelle





L'auto-organisation

► Spontanée

- absence de coordination centrale
- sur la base d'intentions individuelles
- à l'échelle du système, une reconfiguration émerge
- difficile à prédire

► Intentionnelle

- coordination interne
- une intention collective
- délibéré
- transformation prévisible



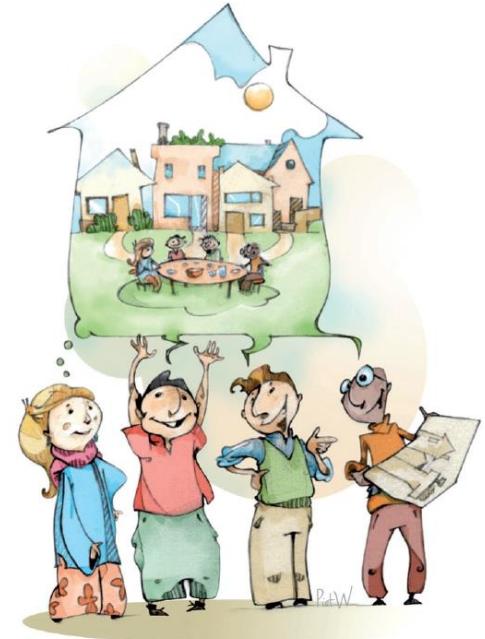
Des comportements d'auto-gouvernance en aménagement du territoire

- ▶ 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...)

Des comportements d'auto-gouvernance en aménagement du territoire

► L'habitat groupé

- « *l'habitat groupé est un type de logement collectif où les habitants participent activement dans la conception et l'organisation de leur environnement. Les habitants d'habitat groupé sont volontairement engagés à vivre comme une communauté. La conception des logements encourage les contacts sociaux tout en garantissant des espaces privés* » (The Cohousing Association of the United States, n.d.)
- 2 notions
 - › Action collective dans la production de logements
 - › Partage de certains espaces et équipements



1. Qu'est-ce que la culture de l'aménagement du territoire ?
2. Qu'est-ce que l'auto-organisation en aménagement du territoire ?
- 3. Est-il possible de mesurer (quantifier, objectiver) les attitudes en aménagement du territoire ?**
4. Quels sont les comportements importants pour développer une opération immobilière en auto-gouvernance?
5. Est-ce que les différentes cultures de l'aménagement impactent le développement de comportements d'auto-gouvernance favorables à l'habitat groupé ?

Économie expérimentale

- ▶ « *Reconstituer de manière artificielle en laboratoire une situation économique dans le but de répondre à une question particulière* » (Serra, 2012, p. 24)
- ▶ Les expériences sont souvent des jeux à plusieurs joueurs.
 - Méthode stratégique
 - Méthode dynamique





Mesure et comparaison de la culture de l'aménagement

- ▶ Trois attitudes
 - L'attitude face au risque
 - La propension à faire confiance
 - La propension à coopérer
 - ⇒ Économie expérimentale
- ▶ Population
 - Professionnels de l'aménagement du territoire : secteur public et secteur privé
 - Trois pays : Belgique (francophone), Norvège et Pays-Bas

L'attitude face au risque

Parcelle	1	2	3	4	5
1	For sale				
2	For sale				
3	For sale				
4	For sale				
5	For sale				

Nombre de parcelles achetées :

[Confirmer](#) [Montrer la pollution](#)

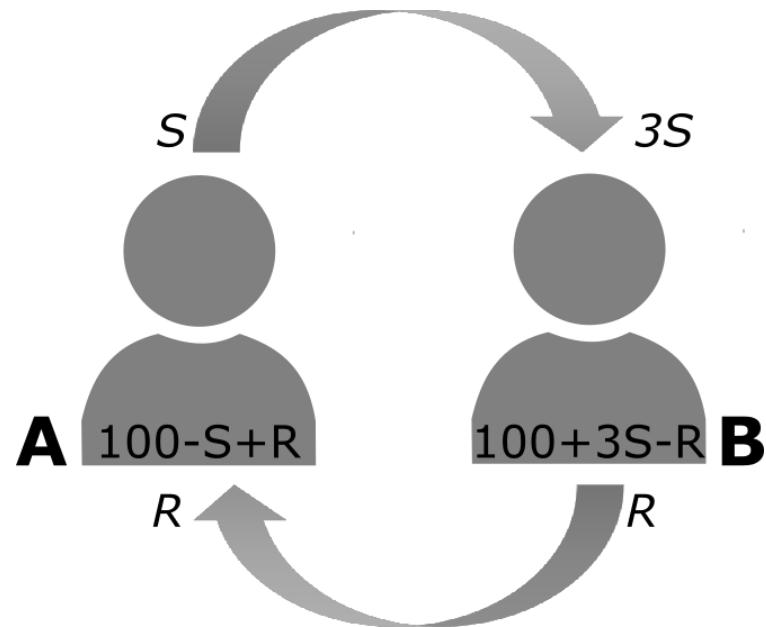
- ▶ 25 parcelles
- ▶ 1 parcelle polluée
- ▶ Profit:
 - 20 points/parcelle développée
 - Nul si la parcelle polluée est située parmi les parcelles achetées



L'attitude face au risque

Pays	N	Moyenne	Type classification (%)		
			Averse	Neutre	Loving
Belgique	79	10.14	61	19	20
Public	25	10.2	60	16	24
	Privé	54	10.11	61	19
Pays-Bas	74	8.91	73	14	14
Public	43	7.84	84	2	14
	Privé	31	10.39	58	13
Norvège	90	11.99	41	24	34
Public	50	12.3	38	28	34
	Privé	40	11.6	45	35
TOTAL	243	10.45			

Propension à faire confiance

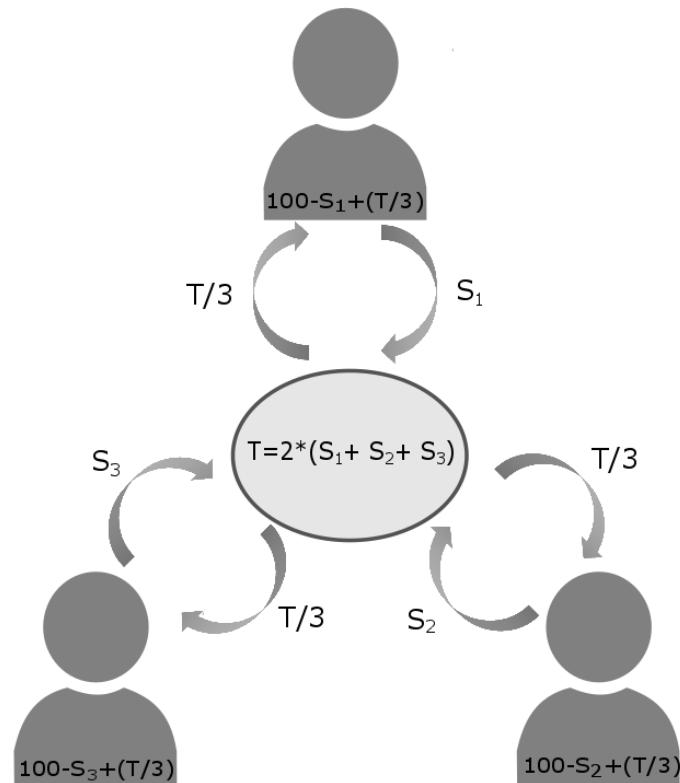




Propension à faire confiance

Pays	N	Moyenne	Traitements			
			MM	MP	PP	PM
Belgique	71	42				
Public	27 (14, 13)	43	40	46	--	--
Privé	44 (23, 21)	42	--	--	37	48
Pays-Bas	47	52				
Public	30 (15, 15)	54	61	47	--	--
Privé	17 (9, 8)	49	--	--	51	46
Norvège	140	51				
Public	42 (22, 20)	46	49	43	--	--
Privé	98 (53, 45)	53	--	--	51	55

Propension à coopérer





Propension à coopérer

	N	Moyenne	Traitements			
			MMM	MPP	PPP	PPM
Belgique	41	54				
Public	16 (8, 8)	55	59	51	--	--
Privé	25 (15, 20)	54	--	--	48	62
Pays-Bas	39	57				
Public	25 (13, 12)	61	61	61	--	--
Privé	14 (8, 6)	50	--	--	55	43
Norvège	236	61				
Public	93 (81, 12)	61	62	55	--	--
Privé	143 (98, 45)	61	--	--	62	60



Conclusions

- ▶ Résultats encourageants
 - Attitudes différentes entre les acteurs des différents pays
 - Attitudes différentes entre le type d'acteurs
 - La plupart des résultats sont en ligne avec la littérature scientifique

1. Qu'est-ce que la culture de l'aménagement du territoire ?
2. Qu'est-ce que l'auto-organisation en aménagement du territoire ?
3. Est-il possible de mesurer (quantifier, objectiver) les attitudes en aménagement du territoire ?
4. **Quels sont les comportements importants pour développer une opération immobilière en auto-gouvernance?**
5. Est-ce que les différentes cultures de l'aménagement impactent le développement de comportements d'auto-gouvernance favorables à l'habitat groupé ?

Les habitats groupés

Les Zurbains	Brutopia	L'Echappée
Liège	Bruxelles	Bruxelles
10 ans	5 ans	5 ans
4 500 m ²	700 m ²	400 m ²
28 logements	29 appartements	18 appartements





Grilles d'analyses

- ▶ les **limites** du bien commun sont nettement définies (y compris les limites des utilisateurs) ;
- ▶ les **règles** d'utilisation du bien commun sont adaptées aux besoins et conditions locales (par exemple en fonction de la disponibilité du bien) ;
- ▶ un système permettant aux individus de **participer** régulièrement à la définition et à la modification de ces règles existe ;
- ▶ un système **d'autocontrôle** du comportement des membres de la communauté a été mis en place ;
- ▶ un système gradué de **sanctions** pour ceux violant les règles de la communauté est prévu ;
- ▶ un système peu coûteux de **Résolution des conflits** est accessible aux membres de la communauté ;
- ▶ le droit pour les membres de la communauté de définir ses propres règles de fonctionnement est **reconnu** par les autorités extérieures à la communauté ;
- ▶ s'il y a lieu (un bien commun entre plusieurs frontières ou un bien commun décliné à plusieurs échelles territoriales), une **organisation** de la prise de décision peut se faire à plusieurs niveaux en respectant les règles précédentes.

Conclusions

- ▶ Complexité de la mise en place
 - Structures légales
 - Enchevêtrements des aspects financiers, de la vision du projet et des formes légales
 - Coûts de transaction importants
- ▶ Peu d'accompagnement par un consultant
- ▶ La participation d'acteurs publics est très limitée



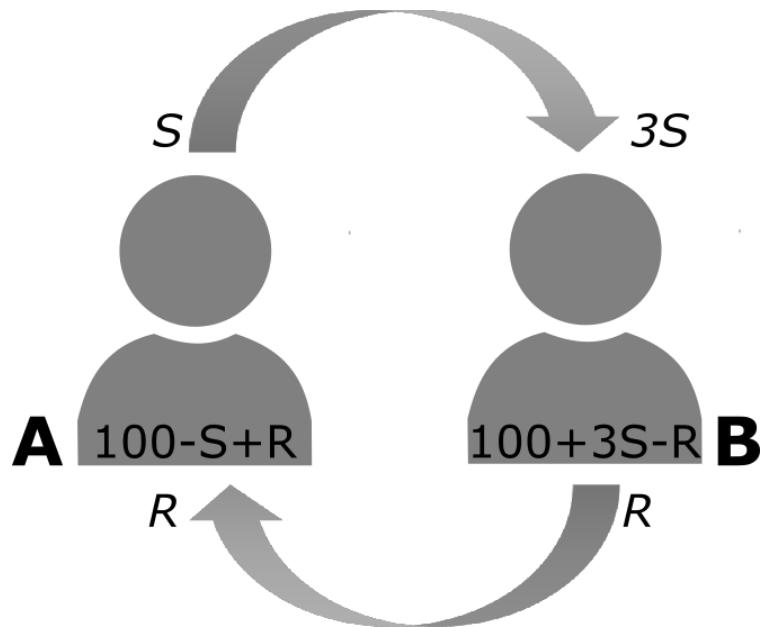
1. Qu'est-ce que la culture de l'aménagement du territoire ?
2. Qu'est-ce que l'auto-organisation en aménagement du territoire ?
3. Est-il possible de mesurer (quantifier, objectiver) les attitudes en aménagement du territoire ?
4. Quels sont les comportements importants pour développer une opération immobilière en auto-gouvernance?
5. **Est-ce que les différentes cultures de l'aménagement impactent le développement de comportements d'auto-gouvernance favorables à l'habitat groupé ?**



Rôle des attitudes, de la connaissance et de la perception des acteurs

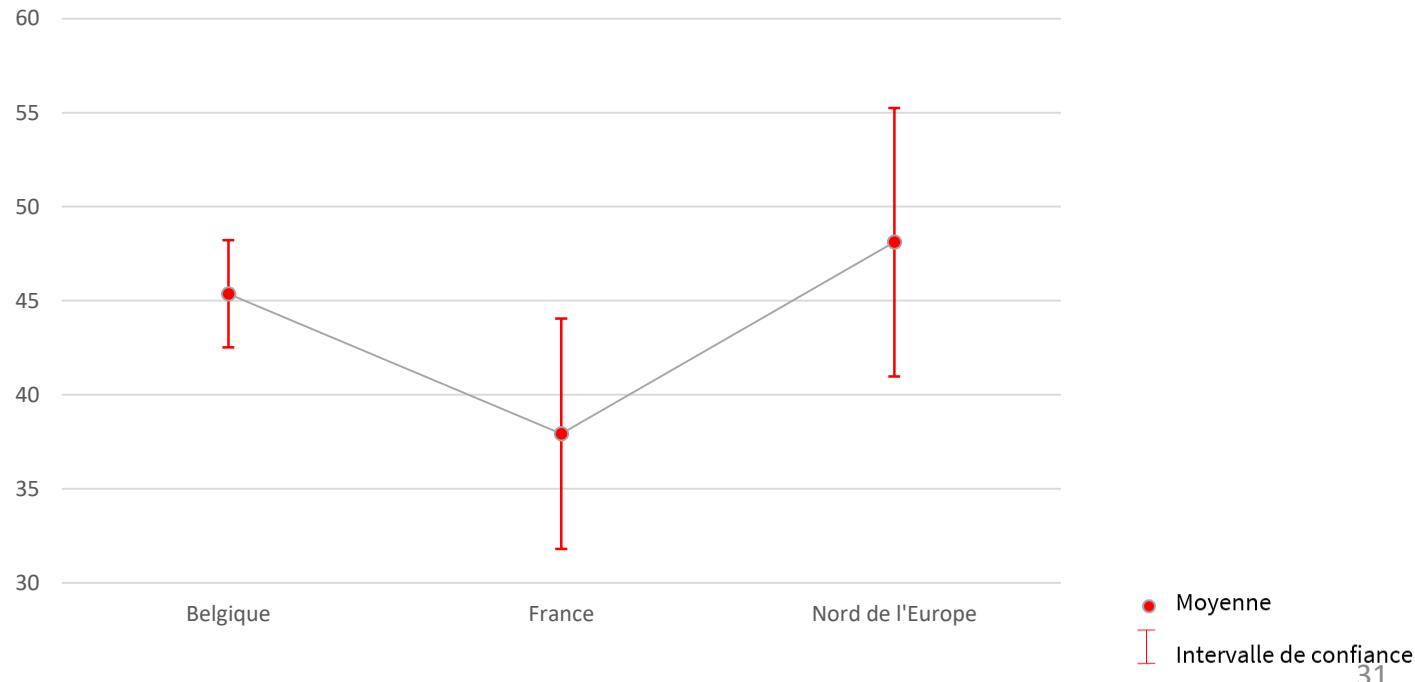
- ▶ Deux attitudes
 - Propension à faire confiance à un accompagnateur ou à un autre habitant
 - Propension à coopérer dans un projet immobilier
⇒ Économie expérimentale
- ▶ Connaissance et perception
⇒ Enquête
- ▶ Population
 - Étudiants universitaires
 - Six pays : Allemagne, Angleterre, Belgique (francophone), France, Norvège et Pays-Bas

Propension à faire confiance à un accompagnateur ou à un autre habitant



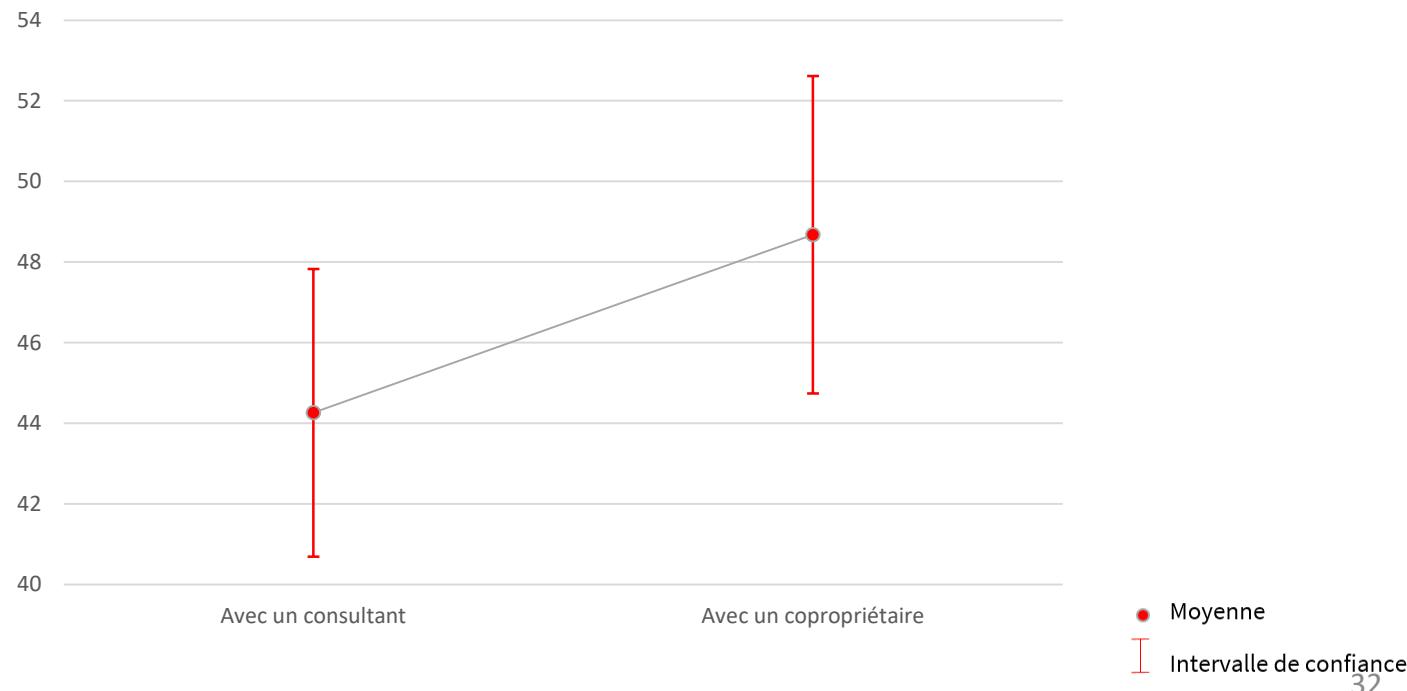
Propension à faire confiance à un accompagnateur ou à un autre habitant

Intervalles du montant S, montant redressé (IC à 95 % pour la moyenne)



Propension à faire confiance à un accompagnateur ou à un autre habitant

Intervalles du montant S pour les participants belges , montant redressé (IC à 95 % pour la moyenne)



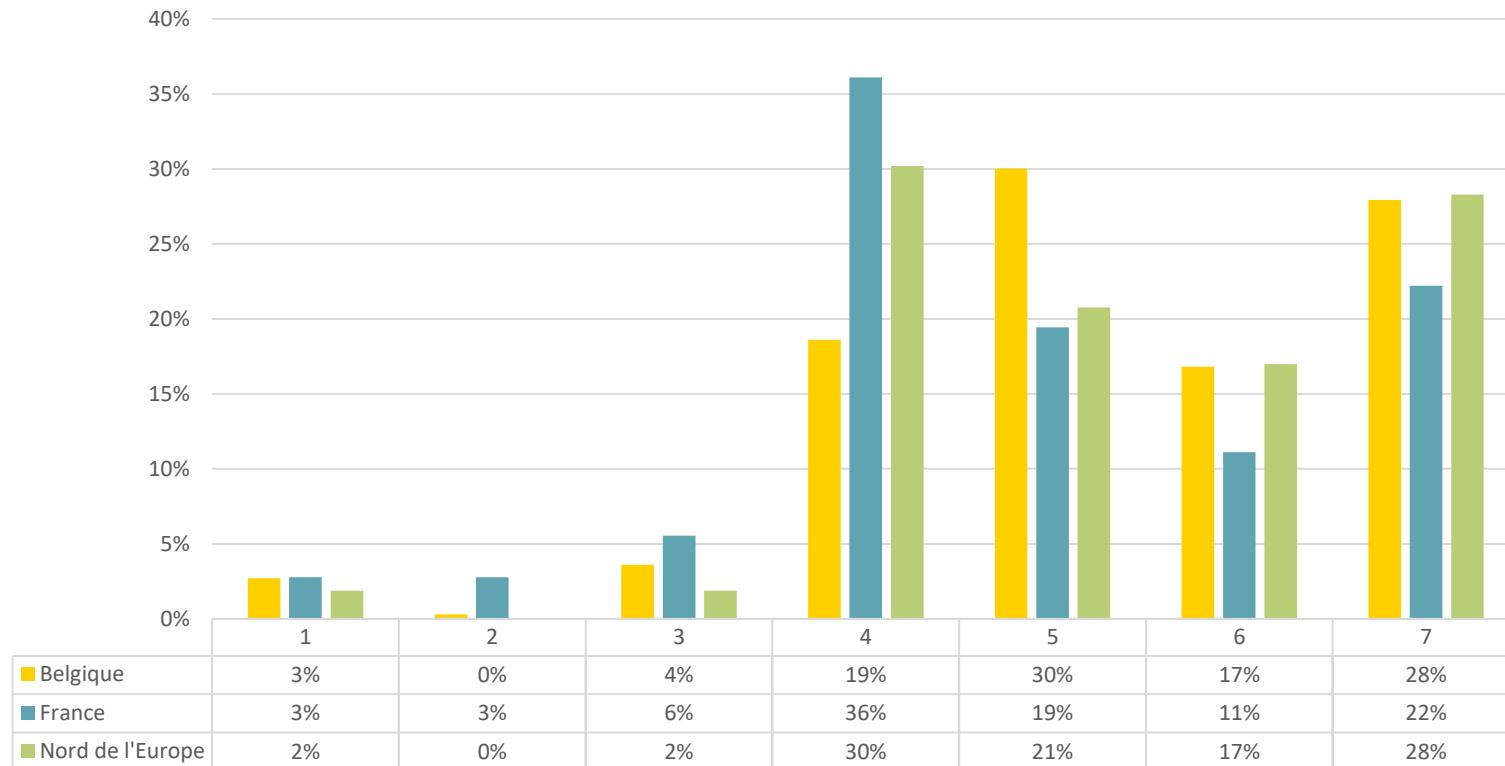


Propension à coopérer dans un projet immobilier

		LE CHOIX MINIMUM DANS LE GROUPE						
		7	6	5	4	3	2	1
VOTRE CHOIX	7	130	110	90	70	50	30	10
	6		120	100	80	60	40	20
	5			110	90	70	50	30
	4				100	80	60	40
	3					90	70	50
	2						80	60
	1							70

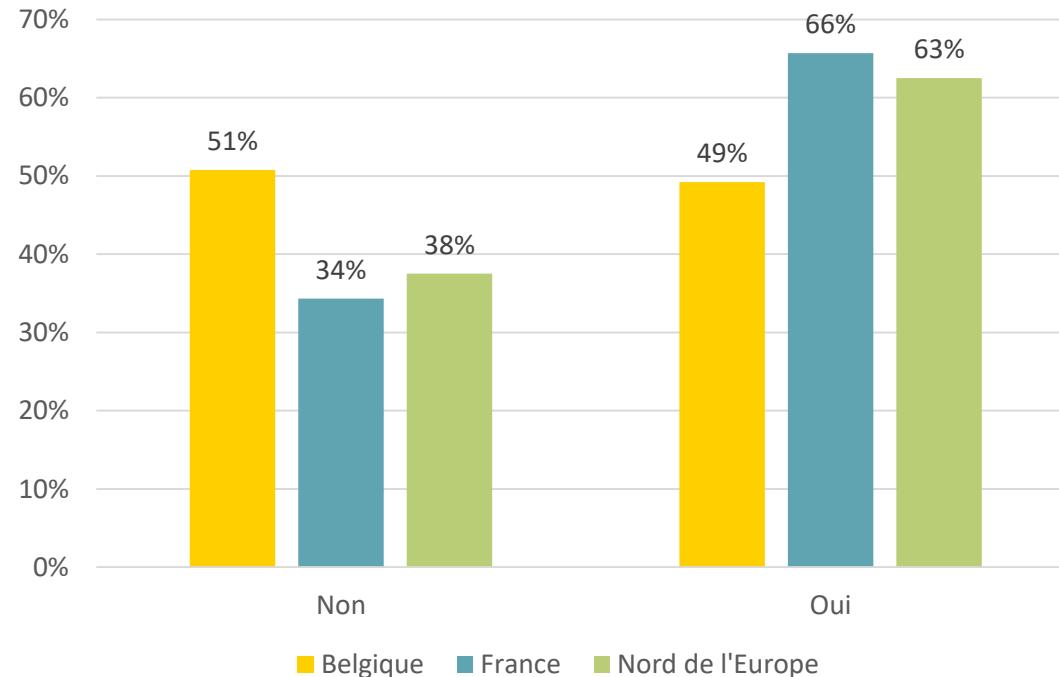


Propension à coopérer dans un projet immobilier



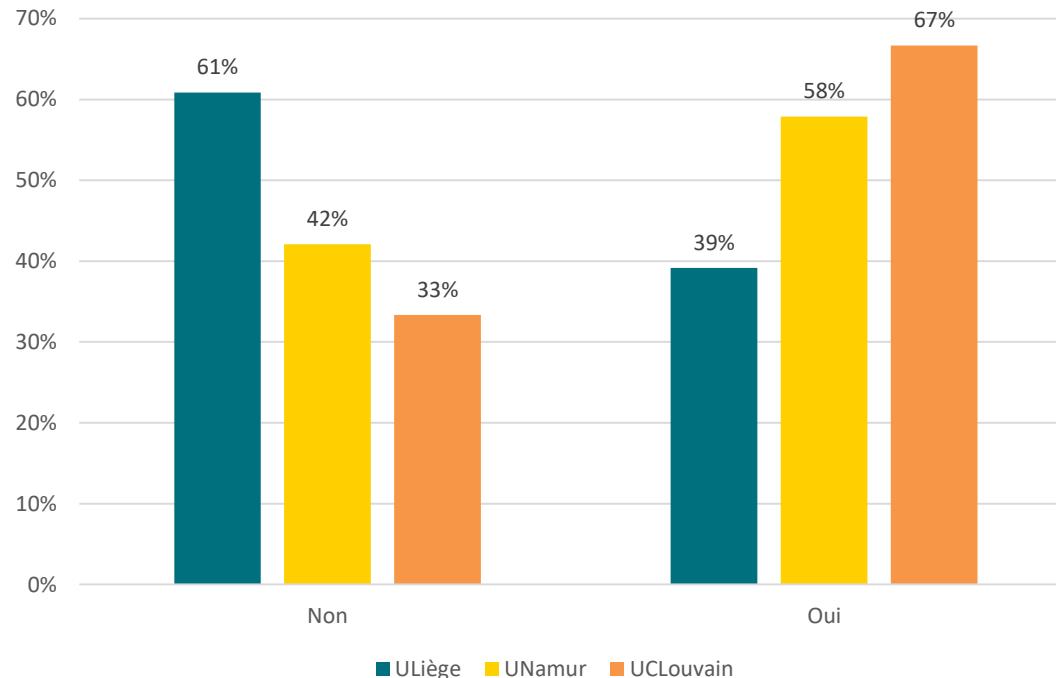
Connaissance et perception

- ▶ Aviez-vous déjà entendu parler d'habitat groupé ?



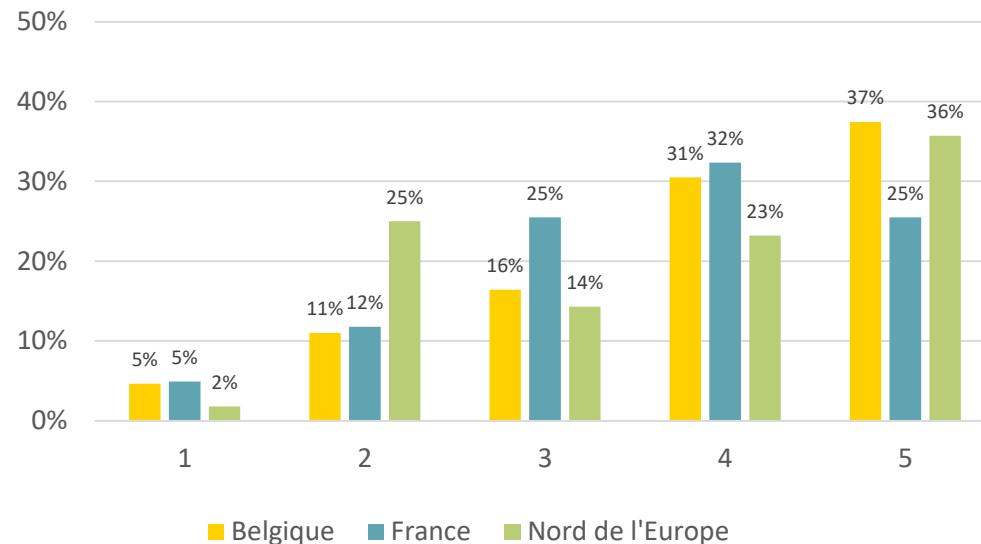
Connaissance et perception

- ▶ Aviez-vous déjà entendu parler d'habitat groupé ?



Connaissance et perception

- ▶ Vous vous voyez (1) construire ou rénover un immeuble avec d'autres habitants ou (5) construire ou rénover seul votre logement ?





Conclusions

► Conclusions

- Une meilleure clarté du concept est nécessaire
- Un pourcentage non négligeable (autour des 5 %) de nos échantillons favorable à l'idée de participer à un projet d'habitat groupé

Conclusions



Conclusions

- ▶ Opérationnaliser le concept de culture de l'aménagement
 - économie expérimentale permet de mesurer les attitudes
 - une partie de la culture de l'aménagement
 - méthode présente des limites
 - › Participation
 - › Contextualisation des expériences
- ▶ Développement d'habitats groupés
 - faiblesses belges : la connaissance, la perception et les préférences résidentielles
 - nombreux freins institutionnels
 - pourcentage de personnes intéressées par l'habitat groupé (5%) encourageant





Merci de votre attention