

## Un habitat groupé en Hollande

# Zonnespring

*Un dragon dans le jardin des nonnes*

Zonnespring est le nom d'un habitat groupé participatif situé à Driebergen, en Hollande. Ce nom évoque le soleil et l'eau, deux éléments naturels dont on aurait du mal à se passer. L'immeuble et les maisons qui le composent s'étirent comme un dragon dans l'ancien potager des nonnes. Insolite, me direz-vous. Ce projet a en effet été construit dans un terrain, auparavant propriété d'un monastère. Les nonnes, séduites par l'idéal de Zonnespring, ont accepté d'en vendre 12 500 m<sup>2</sup> au prix de 550 000 €, soit 50 € au m<sup>2</sup> – un cadeau dans cette banlieue résidentielle d'Utrecht où le m<sup>2</sup> à bâtir s'échange autour de 500 €.

L'immeuble, bien assis, presque cossu, abrite onze appartements dont trois duplex. De là descendent en cascade neuf maisons étroites, singulières et solidaires, dans une architecture ondoyante et lumineuse. De part et d'autre, petits jardins fleuris et sous-bois profonds offrent leurs espaces de jeux et de détente aux seize enfants et trente-deux adultes de Zonnespring. Les habitants partagent une vaste salle bien équipée pour la musique et la cuisine, gèrent ensemble un gîte d'étape

et un logement conventionné attribué en location à un candidat au projet qui n'avait pas la possibilité d'investir. Les habitants se retrouvent « officiellement » une fois par mois pour prendre les décisions, mais beaucoup plus souvent pour des rencontres informelles et amicales.

Lors de ma visite, je suis saisi par le calme, presque la sérénité, qui émane du lieu. Pourtant, le projet revient de loin ; son élaboration a duré dix ans et a dû faire face à une succession d'embûches. J'ai choisi de le présenter car il illustre bien la façon dont le groupe a su s'organiser pour finalement aboutir à un projet réussi.

Tout est parti d'une petite annonce parue en 2000 : « Qui veut réfléchir à un projet d'habitat groupé ? » Personne ne sait qui l'a publiée, mais 65 personnes y ont répondu. De fil en aiguille, d'enthousiasme en renoncement,

*À Zonnespring, chacune des maisons individuelles dispose d'un petit jardin pour le matin à l'est et d'un petit jardin pour le soir à l'ouest. Dans la journée, on travaille et, le soir, on dort...*





© Zonnespring

le groupe réunira 20 foyers. Les architectes Eva Van Panhuys et Rob Bais sont missionnés pour la maîtrise d'œuvre et le management du projet. Le processus d'élaboration s'engage avec une forte participation d'habitants structurés en commissions, puis se succèdent contretemps et contraintes inattendues : il a fallu à deux reprises convaincre la Commune et la Région que le projet ne portait pas atteinte à l'environnement du site, suite à une plainte

déposée en ce sens par une association. Le groupe a alors financé plusieurs études biologiques pour justifier de son bon droit. À chaque fois, un an de procédure. Il a fallu compenser le refus des banques d'accorder un prêt pour financer le foncier avant l'obtention du permis de construire. Des membres du groupe ont accepté de le préfinancer, alors que le projet n'était pas sûr de se réaliser, en s'adossant à un investisseur qui accepterait de

*Le projet intègre dans une même expression architecturale les appartements de plain-pied situés dans le grand immeuble orienté au sud et les maisons individuelles qui s'élèvent jusqu'à trois niveaux. Le soleil fait danser la couleur des façades.*

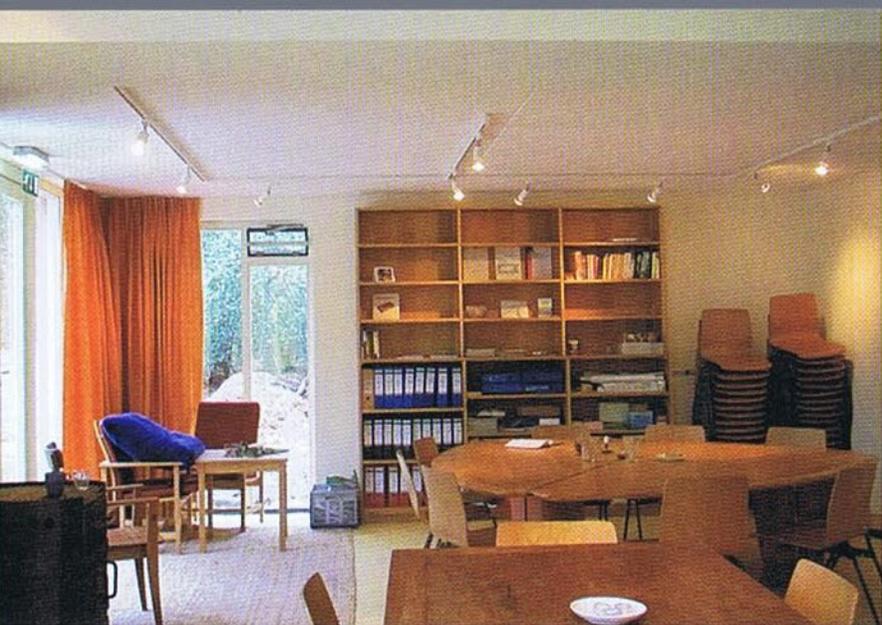


© Zonnespring

le reprendre si le projet échouait. Le passage de la conception collective à la conception des logements a généré une inflation de demandes particulières alourdissant le budget et fragilisant la cohérence technique. La Commune a exigé que le stationnement des véhicules se fasse en sous-sol, alors que la nappe phréatique affleure à la surface du sol. Et, comme tout cela ne suffisait pas, les habitants qui remplaçaient ceux qui avaient quitté le projet car ne pouvant plus attendre, ont souhaité refaire les plans.

À l'issue de la consultation des entreprises, un dialogue très difficile s'est instauré entre les architectes et l'entreprise chef de file. Les habitants et les concepteurs ont alors décidé de faire intervenir un médiateur puis, constatant tous deux que le déficit de confiance perdurait, d'arrêter leur collaboration. Les architectes ont tiré leur révérence, tout en gardant une mission de contrôle sur la dimension architecturale du projet. Le médiateur manager retenu, Chris Posma, également architecte et ingénieur, a

simplifié les plans d'exécution, renégocié les marchés de travaux et, surtout, réduit le fort dépassement de coûts généré par ces différentes péripéties. Trois années ont été nécessaires pour y parvenir, à une époque où l'inflation fleurissait. Belle performance quand on sait que le surcoût atteignait le million d'euros. Le projet sera enfin construit et les maisons habitées à l'automne 2010. Zonnespring a obtenu 700 000 € d'aides de la Province et de la Commune pour l'approche collective, les



La salle commune est suffisamment vaste pour accueillir l'important groupe d'habitants et héberger des cyclotouristes de passage.

dispositifs en faveur de l'environnement, les économies d'énergie, la création de logements conventionnés.

Dans ses missions de manager, Chris Posma s'engage sur un coût global des projets, à 5 % près, faisant preuve d'une grande technicité financière, intégrant les impondérables d'un projet collectif. Autre proposition à son actif, un système de financement de un ou deux logements sociaux conventionnés, basé sur la solidarité : les cohabitants prennent en charge un tiers de leur coût, les deux tiers restant à la charge des bénéficiaires. En fonction du nombre de logements dans le projet, cette mesure pourra se traduire par 1,5 % d'effort supplémentaire de la part des accédants. Idée à creuser.

Katja Van der Valk, habitante, très intéressée par le processus d'élaboration du projet de Zonnespring, y a consacré temps et



Les maisons sont traversantes : une vaste cuisine-salle de séjour se prolonge par une courte terrasse et par un jardinet qui s'enfonce dans la forêt.

énergie, développant progressivement une compétence dans le management de projet. Depuis, elle accompagne professionnellement plusieurs groupes : trois, très actifs, dix heures par semaine, et quatre de deux à cinq heures par mois. Trop, estime-t-elle, « mais il est difficile d'anticiper le temps qui sera nécessaire à chaque projet ». Son point fort est la communication, l'animation des groupes.

## L'habitat groupé en Hollande

En Hollande, les réalisations d'habitat groupé sont nombreuses. À l'origine de cette politique, un rapport, « *People wanted leaving* », qui a mis en évidence la meilleure qualité des logements et de l'architecture quand les futurs habitants ont la possibilité de s'investir collectivement dans un projet. Les pouvoirs publics visaient la construction de 30 % des logements en « autopromotion privée collective » dans les dix à quinze prochaines années mais, compte tenu des restrictions budgétaires, l'objectif est redescendu à 5-10 %, ce qui reste substantiel. Les Provinces aident au démarrage des groupes. La Province d'Utrecht, par exemple, accorde 10 000 à 20 000 € par projet pour l'accompagnement professionnel. Le Brabant accorde à chaque foyer 4 000 € d'aide avec un plafond de 200 000 € pour l'ensemble du projet. Conditions requises : le projet doit compter au moins dix logements, la municipalité coopérer au projet, le foncier être disponible, le projet être accompagné par un manager professionnel, le permis de construire ne pas avoir encore été accordé. En Hollande, l'accompagnement des projets aide à formuler les principes fondateurs du groupe, à arrêter le cadre juridique, à identifier les exigences minimales en terme de fonctionnement, à mettre en place la structure décisionnelle et les modalités d'élargissement du groupe, à définir les conditions d'acquisition du foncier, à identifier les étapes de la conception, puis des passations des marchés et de la préparation de la construction. Si la présence d'un manager facilite l'élaboration du projet, d'autres facteurs contribuent à son succès : l'enthousiasme, un intérêt réel pour une démarche participative, des moyens financiers permettant d'amorcer le projet, des ambitions plutôt modestes, la capacité à bien différencier ce qui concerne le groupe et ce qui concerne l'individu. Si on ne se sent pas bien chez soi, on ne peut pas donner beaucoup au groupe.



Les enfants se retrouvent dans des espaces proches des maisons mais déjà empreints de la vie de la forêt.

## Pour aller plus loin

*Zonnespring est un projet abouti, par l'architecture qui associe avec bonheur un immeuble bien campé et des petites maisons de ville, par la capacité qu'a eue le groupe de jouer sans relâche et en responsabilité son rôle de maîtrise d'ouvrage collective, par les bonnes solutions techniques et financières que le manager a su trouver, en restant à l'écoute des habitants et à leur service, par le coût final de 2 500 € au m<sup>2</sup> obtenu dans cette riche province d'Utrecht, après une succession de déboires.*

Elle fonctionne en réseau avec quinze autres personnes, dont Chris Posma, lui-même spécialisé dans l'ingénierie financière de projets complexes. Le travail est basé sur la confiance. Au début, elle réunit les parties concernées – collectivités, banque, architecte, habitants – et leur demande ce qu'elle peut leur apporter, ce qui leur manque pour mener à bien leur projet. Cela peut être l'aspect financier, la rédaction des contrats, les aspects juridiques ou le management général de la démarche. « Je ne dirige pas le groupe, je l'accompagne ; je ne dis pas ce qu'il faut faire mais je permets au groupe de décider ce qu'il doit faire. Sinon les gens s'appuieraient trop sur moi, ou alors me diraient « on peut le faire tout seul ». » Katja estime que c'est difficile pour un architecte de mener de front sa mission de maître d'œuvre et celle de manager. « C'est important d'être comme un hélicoptère au-dessus de toutes les parties – l'architecte, les pouvoirs publics, le banquier, le groupe. »

## Données techniques

20 habitations sur trois niveaux, dont 9 maisons individuelles  
 Foncier 12 500 m<sup>2</sup> : 630 000 €  
 Travaux : 5 080 000 €  
 Honoraires architecte : 350 000 €  
 Honoraires manager de projet : 67 000 €  
 Honoraires divers : 190 000 €  
 Frais financiers : 483 000 €  
 Total : 6 800 000 €  
 Subvention : 700 000 €  
 Surfaces habitables : 2 400 m<sup>2</sup>  
 Coût final : 2 540 €/m<sup>2</sup>  
 Valeur du bien estimée en 2008 : 7 200 000 €



© Eva van Pannhus & Rob Bais Architectes