

# L'étonnant modèle danois

Autor(en): **Jakonsen Szøts, Charlotte**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **92 (2020)**

Heft 3

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-906293>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## L'ÉTONNANT MODÈLE DANOIS

Les coopératives d'habitation de l'agglomération de Copenhague se sont rassemblées il y a cent ans en un groupement unique: le KAB. Ce dernier coordonne la location et l'administration, ainsi que les projets de construction des 59 coopératives affiliées. Avec des avantages économiques substantiels à la clé.

PROPOS RECUEILLIS PAR RICHARD LIECHTI / ADAPTATION PC

L'architecte Charlotte Jakobsen Szøts est responsable de l'équipe construction et développement urbain du KAB. Un gros job, en fait, car le KAB regroupe 59 coopératives d'habitation représentant environ 70 000 logements. Au cours des quatre dernières années, le KAB a fait construire 4500 nouveaux logements pour ses membres dans l'agglomération de Copenhague.

### Madame Jakobsen Szøts, le KAB gère environ 70 000 logements de 59 coopératives d'habitation. Qui est derrière le KAB?

Le KAB (Københavns Almindelige Boligselskab) a été fondé en 1920 par 53 coopératives d'habitation, qui souhaitent réunir leurs destins en se disant «plus on est nombreux, plus on peut faire de grands appels d'offres et obtenir de meilleurs prix». Mais ce n'était là qu'un avantage parmi de nombreux autres: en tant que grande entreprise, le KAB dispose de ressources humaines très variées et spécialisées et a élaboré des lignes directrices



Charlotte Jakobsen Szøts

très complètes. Ce qui nous permet d'obtenir une meilleure qualité du bâti et de développer notre propre savoir-faire.

### Quelle est donc la taille du KAB?

L'administration emploie environ 470 collaboratrices et collaborateurs sur deux sites différents au centre de Copenhague. A quoi s'ajoutent encore environ 800 employés dans le secteur opérationnel et dans les différentes sections d'habitation des membres.

### Quelle est la structure du KAB?

Nous sommes une société anonyme sans but lucratif appartenant entièrement aux membres affiliés. Chaque coopérative est représentée au Conseil d'administration. Le KAB ne possède aucun logement.

### Comment les membres affiliés s'organisent-ils? S'agit-il de coopératives membres indépendantes, comme en Suisse, ou plutôt de régies proches de l'Etat comme en Allemagne?

Les locataires sont toujours des membres de coopératives et représentent la plus haute instance de notre organisation. Il existe toutefois certains liens avec des communes. Ces dernières doivent alors investir 10% des coûts de construction de nouveaux immeubles et disposent en échange d'un logement sur quatre. Certains lotissements de logements pour seniors font exception et sont loués à 100% par les communes, qui portent donc elles-mêmes le risque de vacance.

### Combien y a-t-il de logements d'utilité publique au Danemark? S'agit-il plutôt de logements sociaux ou sont-ils accessibles à tout le monde?

Les logements à but non lucratif représentent 21% de tous les logements, soit 570 000 unités, le taux de propriété étant de 49% et le marché des logements locatifs privés de seulement 18%. L'Etat ne possède aucun logement. Les logements d'utilité publique sont certes soutenus par l'Etat, mais sont accessibles à tout le monde, depuis les ménages à faibles revenus jusqu'aux millionnaires. Notre devise, c'est «Le logement social pour tous». Et il ne s'agit pas seulement de mettre à disposition des logements à loyers abordables. Les habitants/es doivent pouvoir agir sur leurs propres conditions de vie et d'habitat.

### Sans conditions de la part de l'Etat?

Si, il y a bien quelques prescriptions, notamment au niveau des coûts de construction maximum. Ou, pour donner un



exemple: la taille du logement ne doit pas excéder les 115 m<sup>2</sup>. Ceux qui offrent plus de surface par appartement ne sont plus subventionnés. Les communes peuvent en outre établir certaines règles, par exemple en ce qui concerne la part de logements dédiés aux personnes handicapées ou pour garantir le meilleur standard énergétique possible.

#### Quel type de contrat de bail appliquent vos membres?

Les loyers correspondent aux coûts d'administration, d'entretien et d'investissement. Le secteur est régulé de sorte que personne ne puisse s'enrichir sur le dos de la construction de logements d'utilité publique avec les loyers.

#### Les coopératives suisses se financent avant tout via les parts sociales de leurs membres. Qu'en est-il des coopératives et des coopérateurs danois?

Ils sont tenus de participer à hauteur de 2% des coûts de construction. Comme déjà dit, les communes participent à

hauteur de 10% environ. Les 86-90% restants sont financés avec des hypothèques à long terme.

#### Revenons au KAB. Quelles tâches assume l'entreprise au service des coopératives affiliées?

A peu près tout ce qui touche à la location et à l'administration. Cela présente de gros avantages pour les personnes en quête de logement, qui n'ont pas besoin de s'inscrire dans chacune des coopératives, puisqu'elles peuvent postuler d'un coup auprès de tous nos membres via le KAB. Le KAB offre encore bien d'autres prestations, comme par exemple un service juridique ou un service social. Et puis nous gérons tous les projets de construction de nos membres, depuis les rénovations jusqu'aux nouvelles constructions.

#### Vous faites donc quasi tout... que leur reste-t-il encore à faire?

Ils sont responsables de la planification stratégique et décident notamment quel genre de nouvel immeuble ils souhaitent construire. Chaque membre a un responsable du KAB qui le supervise et lui apporte l'expérience du KAB.

#### En tant que cheffe de l'équipe construction et développement urbain, vous êtes responsable entre autres des projets de nouvelles constructions. Le gros problème des coopératives suisses, c'est les prix élevés des terrains constructibles. Qu'en est-il au Danemark?

Nous avons le même problème. Le coût de construction maximal autorisé est d'environ 3400 francs par mètre carré. Pour y parvenir, nous devons dépenser au maximum 500 francs par mètre carré pour le terrain.

### «Les investisseurs privés doivent construire 25% de logements d'utilité publique.»

#### Pas de quoi acheter du terrain constructible à Copenhague...

Non, mais la loi nous vient en aide. A Copenhague, les investisseurs privés sont obligés de construire au moins 25% de logements d'utilité publique. Cette prescription a été mise en place afin de garantir une certaine mixité sociale. D'autres communes offrent des terrains à bon marché aux coopératives d'habitation, mais en tant que part obligatoire de participation aux coûts de construction.

#### L'un de vos objectifs, c'est de construire le meilleur marché possible. Comment faites-vous?

D'une part, notre parc immobilier de 70 000 logements fait de nous un client important dans le secteur de la construction, avec d'incessants nouveaux mandats. Nous allons investir ces quatre prochaines années entre 1,3 et 2 milliards de francs. D'autre part, nous avons développé un modèle qui démarre dès les appels d'offres. Des équipes d'entrepreneurs, d'architectes et d'ingénieurs peuvent y participer – et pas seulement pour un seul projet. Nous participons activement au sein de ces équipes et nous collaborons ensemble à long terme – tout



Les nouvelles constructions réalisées par le KAB ont un standard architectural élevé. On voit ici le lotissement Sundholm Syd à Copenhague.  
Photo: Boligforeningen/Jesper Blæsild



# L'expertise immobilière d'utilité publique

## Notre service, votre soutien



*Patrimob*

- Conseils immobiliers
- Gestion de coopératives
- Développement de projets
- Pilotage de travaux



Patrimob SA | Av. de la Gare 29 | Lausanne | Tél. 021 613 08 70 | [patrimob@patrimob.ch](mailto:patrimob@patrimob.ch) | [www.patrimob.ch](http://www.patrimob.ch)

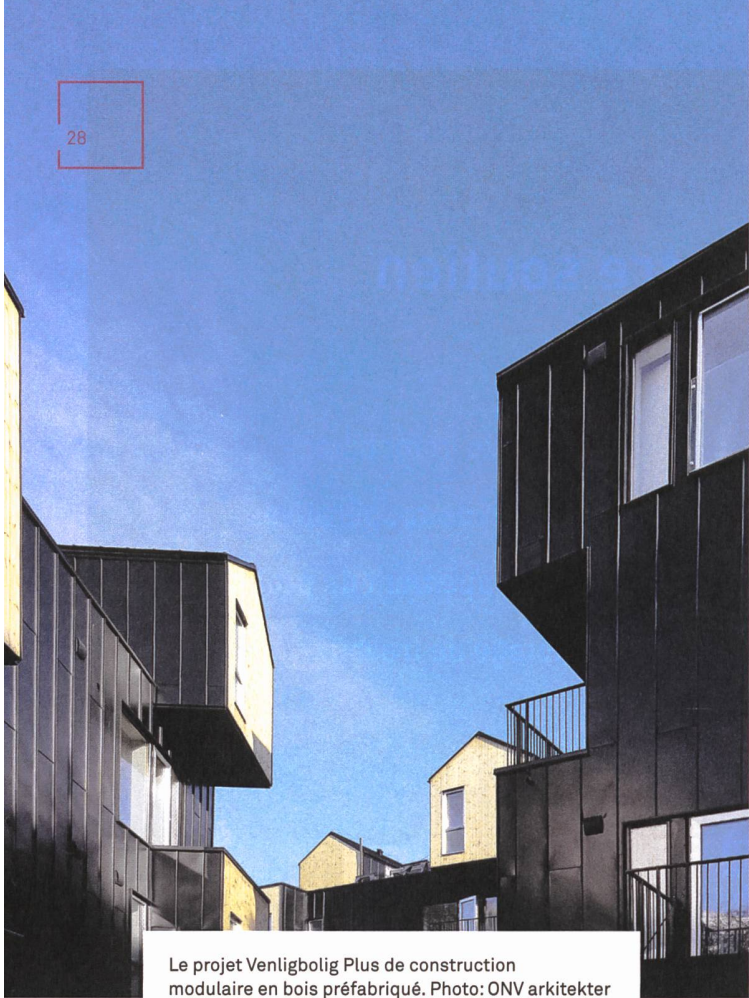


**LOGEMENT IDÉAL**  
société coopérative

Société coopérative spécialisée  
dans l'immobilier à loyer abordable

Rue Centrale 5, 1003 Lausanne  
[www.logement-ideal.ch](http://www.logement-ideal.ch)





Le projet Venligbolig Plus de construction modulaire en bois préfabriqué. Photo: ONV arkitekter

en nous gardant une porte de sortie au cas où nous ne serions plus satisfaits de nos partenaires. L'un des grands avantages de ce système, c'est que nous connaissons bien les gens avec lesquels nous travaillons – et eux, ils ont tout intérêt à pérenniser la collaboration.

### Comment vous assurez-vous de la qualité architecturale des projets?

En nous asseyant tous à la même table. En tant que maître d'ouvrage, nous pouvons ainsi directement influencer sur les projets et bien intégrer les architectes. Et pour donner des chances aux jeunes, nous demandons parfois lors de nos appels d'offre qu'une équipe soit constituée d'un mix de jeunes entrepreneurs et d'entrepreneurs expérimentés. Grâce à la composition des équipes, nous savons en tout temps ce que coûtent les propositions qui viennent de nous ou des entrepreneurs, ce qui nous permet de chercher des alternatives si nécessaire.

### Quelles mesures prenez-vous en matière de techniques constructives. Je pense par exemple à la construction modulaire.

Nous avons effectivement une grande expérience en matière de construction modulaire. Nous y avons recouru dans près de soixante projets sur les 4500 unités d'habitation que nous avons construites ces quatre dernières années. Il s'agit de gros éléments de construction, fabriqués en usine et livrés prêts à être assemblés sur le chantier, ce qui réduit considérablement la durée du chantier. Chaque projet a sa propre expression architecturale et se décline en brique ou en ardoise, voire de plus en plus souvent en bois.

### Le KAB explore également de nouvelles typologies d'habitation. Quelles en sont les tendances?

Les types d'habitat en vogue sont communautaires, des immeubles donc, dans lesquels les gens partagent des intérêts communs, que ce soit via une cuisine communautaire ou via d'autres activités partagées. Le point commun, c'est que ces habitants renoncent à une part de surface d'habitation individuelle au profit de surfaces à usage commun, comme des chambres d'hôtes ou des salles de gymnastique. C'est une tendance également très marquée dans le logement pour seniors, quand il est subventionné par les communes. Le fait a été établi que les personnes âgées vivent de manière autonome plus longtemps dans ce genre de communautés de seniors. Nous voyons également dans la pratique que des communautés s'y développent avec un fort caractère d'entraide.

### Leur apportez-vous aussi du soutien, via des médiations ou des animations?

Non, les activités sont spontanées. Nous nous contentons d'aménager les immeubles pour qu'ils puissent répondre à des besoins spécifiques, par exemple pour des personnes aveugles ou autistes. Mais nous ne restons pas constamment sur site. Les gens s'organisent d'eux-mêmes et ça fonctionne parfaitement bien!

### Vous l'avez déjà évoqué: habitantes et habitants jouissent de nombreux droits.

«Tenant democracy», c'est l'un des piliers principaux du modèle de logement social danois. Habitantes et habitants jouissent d'une grande marge d'autonomie et de manœuvre pour tout ce qui touche à leur habitation. Prenons par exemple les aménagements extérieurs: ce sont les habitants/es qui décident s'ils veulent engager un jardinier ou s'ils veulent tout faire eux-mêmes; ils décident aussi quels types d'aménagements ils veulent: jardins, places de jeux ou autres installations communes. Et ce sont eux toujours qui décident combien ils sont prêts à déboursier pour ces aménagements. Les locataires choisissent un groupe qui les représentent, mais dès que les décisions ont des conséquences financières, chacun vote individuellement. Cela implique évidemment aussi que la minorité doit se ranger à l'avis de la majorité et n'a plus de possibilité d'opposition par la suite.

### Et le KAB? Devez-vous soumettre les projets de construction aux locataires?

Nous ne sommes que les professionnels qui portent conseil et soutien. Pour les nouvelles constructions, ce sont les Conseils d'administration et les communes qui décident, car ces dernières sont obligées de cofinancer les projets. Mais lorsque des façades ou des toitures doivent être rénovées, je dois, en tant que cheffe de chantier, consulter les habitants et obtenir une majorité en faveur d'un projet.

### Est-ce que les droits des locataires sont les mêmes pour toutes les coopératives affiliées?

Oui. La «tenant democracy» vaut pour toutes et tous. ■



## UN HABITAT QUI OUVRE DES HORIZONS

Les nouveaux appartements de l'immeuble à Lichtensteig devaient être généreux, efficaces en matière d'énergie et écologiques. Pour répondre à ce souhait, l'entreprise d'ingénierie et de construction bois Blumer-Lehmann AG de Gossau a réalisé une construction avec ossature en bois équipée d'une isolation de façade en fibres de bois naturelles de GUTEX – un choix en faveur d'une isolation thermique fiable pour les hivers neigeux, une fraîcheur agréable pendant les mois d'été et enfin un grand confort ambiant pendant toute l'année.

La construction en bois du maître d'ouvrage Walter Fähr est située dans un environnement calme et en hauteur, au bout d'une impasse. Cet immeuble de trois étages héberge trois appartements spacieux en copropriété et locatifs avec une surface habitable allant jusqu'à 160 mètres carrés. Lors de la construction, on a accordé une grande attention à des matériaux haut de gamme, les plus naturels et écologiques possible. Le parquet en chêne huilé, le crépi naturel respirant, l'isolation en fibres de bois et le chauffage par sonde géothermique avec refroidissement passif ne sont que quelques éléments. Les pièces sont équipées de grandes fenêtres et sont donc baignées de lumière naturelle.



Le système complet Implio de GUTEX assure un raccord des fenêtres et portes qui résiste durablement au vent et à la pluie battante.

### Des fibres de bois sous le crépi et le mélèze

Visuellement, la nouvelle construction compacte avec son toit plat largement en porte-à-faux et ses terrasses, le rez-de-chaussée recouvert de crépi blanc et l'étage supérieur habillé de bois se différencie. Le type de construction naturelle avec beaucoup de bois donne son caractère à l'ensemble de la construction : la cons-



Les immeubles modernes s'alignent sur la colline de Lichtensteig. La construction en bois apporte une touche particulière au tableau.

truction en ossature bois est habillée d'une façade en mélèze suspendue ventilée par l'arrière à l'étage. Derrière, le solide panneau isolant DW de GUTEX en fibres de bois 100% suisse assure l'isolation. Le rez-de-chaussée a aussi une façade crépie à base de fibres de bois, qui s'étend sur deux étages vers la colline et permet ainsi de profiter d'une belle vue panoramique sur la vallée. Comme alternative au système d'isolation thermique extérieure traditionnel en synthétique, l'ITE écologique GUTEX Thermowall réunit tous les avantages d'une isolation de façade compacte et d'une isolation naturelle.

### Des raccords de fenêtre intelligents

Pour aussi profiter longtemps des détails critiques de la jonction des fenêtres avec le système d'isolation thermique ou la façade suspendue ventilée par l'arrière, un système judicieux a été utilisé pour l'immeuble à Lichtensteig. Le système complet Implio de GUTEX offre alors une solution système à base de fibres de bois pour des raccords de fenêtres et de portes durablement résistants au vent et à la pluie battante. Implio se compose de panneaux d'embrasure et panneaux en biseau en fibres de bois, complétés par un profil de raccord de fenêtre, de la colle et un coin d'étanchéité, un profil de bord ou des équerres en plastique. Les caissons de volets roulants ou stores à lamelles complètent le système.

### Données du projet

Projet : immeuble en construction bois, Lichtensteig  
Maître d'ouvrage : Walter Fähr, Ganterschwil  
Planificateur/charpentier : Blumer-Lehmann AG, Gossau  
Isolation en fibres de bois : panneaux isolants DW de GUTEX, GUTEX Thermowall gf, GUTEX Implio, Rivestio  
Photos : Martin Granacher/GUTEX

 **GUTEX**<sup>®</sup>  
NATURELLEMENT EN BOIS

GUTEX Holzfaserplattenwerk

Gutenberg 5 | D-79761 Waldshut-Tiengen

Tél. : + 49 7741/6099-0 | www.gutex.ch | info@gutex.ch

La sensation  
d'avoir pris la  
bonne décision. C'est ça  
l'effet GUTEX.



L'EFFET  
GUTEX