



## Séminaire Habitat social : Copenhague



### Programme

« Les bonnes pratiques du logement social au Danemark »

**Séminaire à Copenhague : 16 – 17 octobre 2019**



#### Programme

Echanges de bonnes pratiques - visites - Etudes de cas

① Gouvernance	② Economie circulaire	③ Personnes âgées	④ Smart city
Les services aux habitants	Modélisation : construction d’un immeuble hab. social	Modèle économique du maintien à domicile P. âgée	Services mutualisés Et bâtiment connecté

### Renseignements

Demande d’information : Pierre OMNES ☎ 06 11 21 30 06 - @mail : pierre.omnes@solutions21.fr



## Séminaire Habitat social : Copenhague



### Introduction : quelques repères



Pour comparaison : Danemark = 5,7 millions hab.  
La Région PACA = 5 millions d'habitants  
La Région Occitanie = 5,83 millions d'habitants

### Le logement au Danemark

Logements : 2.5 millions de logements dont 51% de propriétaires. Prix élevé = forte demande locatif  
Logement social : 570 000 logements gérés par 530 associations de logement social à but non lucratif qui accueillent 1,000 000 d'habitants.  
Gestion privée mais contrôlée ; financement et subventions sous contrôlé de l'Etat ou la Ville  
Habitat sain et économe : le logement social doit être Small and smart, la qualité de vie des usagers est un critère aussi important que le prix du loyer



Smart city : la performance énergétique est une priorité de la ville de demain : rénovation - neuf

### Copenhague crée la ville de main

Ville : 602 481 hab./ Agglo : 2,027 millions hab.  
Ambition : être la 1<sup>ère</sup> ville décarbonée en 2025  
Smart city = Copenhague est une ville pilote en Europe qui sert de laboratoire urbain « in situ »  
Transition énergétique dans l'habitat : objectif consommation -20% chauffage -10% électrique  
A Copenhague il y a 64 340 logements sociaux 20% de la population y vit (dont les étudiants).  
Objectif = +25% en 2025 = une priorité absolue  
Smart city : l'habitat social acteur majeur  
De la construction de la ville de demain  
Objectif : habitat durable et respectueux de son environnement, intégré dans la ville intelligente et connectée, services mutualisés (énergie locale, mobilité), habitat économe et sain pour chacun

### Le logement social à Copenhague

Au Danemark est considéré comme logement social tout logement en location géré par une association ou une coopérative d'habitants.  
L'accès est libre sans conditions de ressources selon la règle du premier arrivé premier servi = liste d'attente jusqu'à 25 ans dans le centre-ville  
Depuis +20 ans l'Etat gère les logements d'urgence (migrants, ...) et s'est désengagé au profit des communes qui contrôlent l'accès au financement des logements sociaux (neuf – rénovation), l'accès aux aides et subventions ; la commune détient par ailleurs l'accès à 25% des logements sociaux qu'elle attribue selon ses propres critères (politique de l'habitat, SDF, personnes âgées, étudiants, ...). Les 75% restant rentrent dans le cadre de la gestion par les associations de logement social.

### Les associations de logements sociaux

Organisation : les habitants sont regroupés au sein d'une association de gestion de leur immeuble laquelle adhère à un groupement parmi les 47 groupements d'association de logement social que compte Copenhague (l'interlocuteur de la Mairie)  
L'association de logement social gère le quotidien : choix des habitants, gestion participative des relations et tâches quotidiennes, services aux habitants, équipements, maintenance, budget de fonctionnement, l'association fixe le prix du loyer



## Séminaire Habitat social : Copenhague



16 octobre  
8H00 – 9H00

### Introduction au modèle danois de logement social



L'Hôtel de Ville de Copenhague est le coordinateur de la politique du logement social

**Organisation de l'habitat social** au Danemark : les associations de logement social interlocuteurs de la ville.

**Le financement de l'habitat social** : financement de la construction, de la rénovation. Exemple de financement

**La politique sociale** en faveur des plus défavorisés. Financement du maintien à domicile des personnes âgées et/ou du handicap

**Objectif** : un logement sain, sécurisé et pas cher à tout le monde.

**Environnement** : les associations de logement social sont parties prenantes du programme smartcity : la 1<sup>ère</sup> ville décarbonée au monde

16 octobre  
9H00 – 12H30

### ① Gouvernance : gestion au quotidien et relations avec les habitants



Lejerbo est une des plus importantes associations de logement sociaux de Copenhague

#### Rencontre des responsables de LEJERBO

##### Echange sur les bonnes pratiques et les relations avec les habitants

L'organisation des associations de logements sociaux à Copenhague : relations avec la Mairie (subventions, financements, ...)

Présentation du fonctionnement de l'association de logements sociaux Lejerbo au quotidien : accès au logement, loyers et charges, gestion des parties communes, sécurité, incivilités, actions en faveur du lien social entre les habitants, performance énergétique (bâtiment – logement), ...

Nouveaux services dans le logement social : les attentes des habitants



Gyldenrisparken (banlieue sud)  
Grands ensembles des années 60  
470 logements – 900 résidents  
Quartier rénové géré par Lejerbo

#### Etude de cas : les services aux habitants

##### Visite de quartier : l'expérience remarquable de Gyldenrisparken

Gyldenrisparken est un quartier rénové exemplaire qui sert de référence à l'ensemble des bailleurs sociaux danois : mixité sociale, centre de soins, crèche intégrée, maison de retraite et services de maintien à domicile les personnes âgées, ...

##### Gestion du quartier au quotidien : les services aux habitants

Présentation de la méthodologie : dialogue avec la population, travaux engagés et résultats obtenus. Gyldenrisparken est un complexe écoénergétique comprenant des appartements résidentiels à faible consommation d'énergie, une crèche neutre en carbone et une maison de repos. **Les services aux habitants** : Le développement durable fait partie des priorités : gestion des déchets, gestion de l'eau, santé des habitants, mais aussi promotion de l'emploi et lien social ... la décision de rénover a été prise par les 900 résidents.



## Séminaire Habitat social : Copenhague



16 octobre  
13h30/15h30

### ② Economie circulaire : modélisation dans l’habitat social

#### Etude de cas : Circle House

Economie circulaire  
(Cradle to cradle)

#### **Circle House**

1<sup>er</sup> Immeuble de logements  
Conçu « Economie circulaire »



Visite du démonstrateur  
du projet Circle House

#### **Etude de cas : l’immeuble Circle House**

#### **1<sup>er</sup> immeuble de logements sociaux conçu selon l’économie circulaire**

#### **Présentation du projet : l’immeuble Circle House**

Maître d’ouvrage Lejerbo : 60 logements sociaux – à Aarhus – Expérience pilote pour ce bâtiment témoin qui va donner aux professionnels une méthode, des repères, un catalogue de matériaux et de nouvelles connaissances en matière de construction circulaire.

Objectif : 90% des matériaux utilisés pour les bâtiments sont réutilisés sans perte de valeur : 30 entreprises du secteur sont associées au projet

#### **Présentation de la Méthode : solutions retenues – choix des matériaux**

Méthode : matériaux ? usages ? propriétés et performance ? recyclage ?

#### **Visite du démonstrateur dédié à la construction de Circle House**

Présentation des solutions et des produits retenus pour la construction de l’immeuble Circle House : catalogue de solutions et matériaux

A noter : les solutions retenues pour la construction de l’immeuble Circle House s’appliquent à tous les types de construction ou rénovation

16 octobre  
15H30/17H30

### ③ Maintien à domicile des personnes âgées : le modèle économique danois



Centre technique pour le  
maintien à domicile des  
personnes âgées

#### **Visite du centre d’aide technique de la Ville de Copenhague**

Le centre technique de la municipalité de Copenhague fonctionne en partenariat avec les fournisseurs d’équipement qui bénéficient de tests réalisés par des personnes âgées. De nombreuses techniques sont exposées dans un showroom et un catalogue de solutions est proposé aux familles pour permettre aux de choisir l’équipement que la municipalité alloue ou d’obtenir un conseil d’aménagement du logement ou des informations sur tous les services existants

Rencontre de représentant du conseil des seniors et visite du showroom



**Visite d’un foyer logement** : présentation des solutions connectées et de démonstration de téléassistance

**Modèle économique** : les partenariats et le rattachement des logements à un foyer logement permet la mutualisation des services et contribue au maintien à domicile des personnes âgées, un modèle à suivre.

**Visio conférence** : exemple d’applications pour les personnes âgées en relation avec l’hôpital de ODENSE cluster mondial



## Séminaire Habitat social : Copenhague

Etat des lieux des bonnes pratiques



17 octobre  
8H00/9H30

### ④ Construction low cost de logements sociaux



#### Etude de cas : Quartier Dortheavej

#### Construction des logements sociaux low cost à Copenhague (2018)

« Homes for all » : Dortheavej 2A est un ensemble de logements sociaux qui comprend des appartements locatifs de petite et moyenne taille. 5 étages. 66 appartements (60 à 115 M2). Construction : 1,359 €/M2. Façade bois, les unités modulaires préfabriquées de type conteneur sont empilées et les espaces calés cassent les lignes.

17 octobre  
9H30/12H00

### ⑤ Smartcity : ville de demain - immeubles connectés et services mutualisés



#### Etude de cas : bâtiment public sain – économe – connecté au quartier

Grand prix Active house Awards 2018

Situé dans le quartier expérimental de la smartcity Nordhavn, CIS est une des vitrines du savoir-faire danois de la construction durable en 2018 ; l'énergie produite est stockée puis redistribuée au sein du quartier

**Bâtiment sain – économe et connectés** : priorité à la qualité de l'air intérieur (activité : enseignement) mesure CO2 en continue, production d'énergie (centrale solaire : 12000 panneaux Photovoltaïque orientables), LED + lumière naturelle, ventilation décentralisée, gestion optimisée ...

Visite de l'école CIS