

le **habitat durable**
WO **+ABORDABLE**

En collaboration avec:

EINWOHNERGEMEINDE
INTER LAKEN 

IBI 



IBI-Areal Interlaken

Mixité sociale et logements abordables
entre lac et montagnes

Plus de logements abordables pour la population locale

Un nouveau quartier, lieu de vie, d'habitation et de travail voit le jour à Interlaken, sur le site d'IBI (services industriels de la ville). Un quartier où jeunes, familles et seniors trouveront une offre de logement attrayante et abordable, qu'il s'agisse de nouveaux arrivants ou de résidents déjà installés à Interlaken.

Les engagements pris par lewo sont fixés dans une convention à long terme avec la commune et IBI et dans le droit de superficie avec IBI.

Au total, ce sont plus de 100 logements qui garantissent une mixité sociale à l'échelle du quartier : 40 logements en propriété par étage, 30 logements locatifs de marché et 30 logements locatifs abordables subventionnés par lewo.

Le projet

Les façades des bâtiments sont identiques et les logements locatifs (qu'ils soient subventionnés ou pas) disposent des mêmes finitions et standards. La combinaison de la propriété par étage et de logements locatifs favorise la mixité sociale et permet d'offrir des logements abordables, afin que les jeunes en particulier puissent continuer à vivre à Interlaken.

Des logements abordables

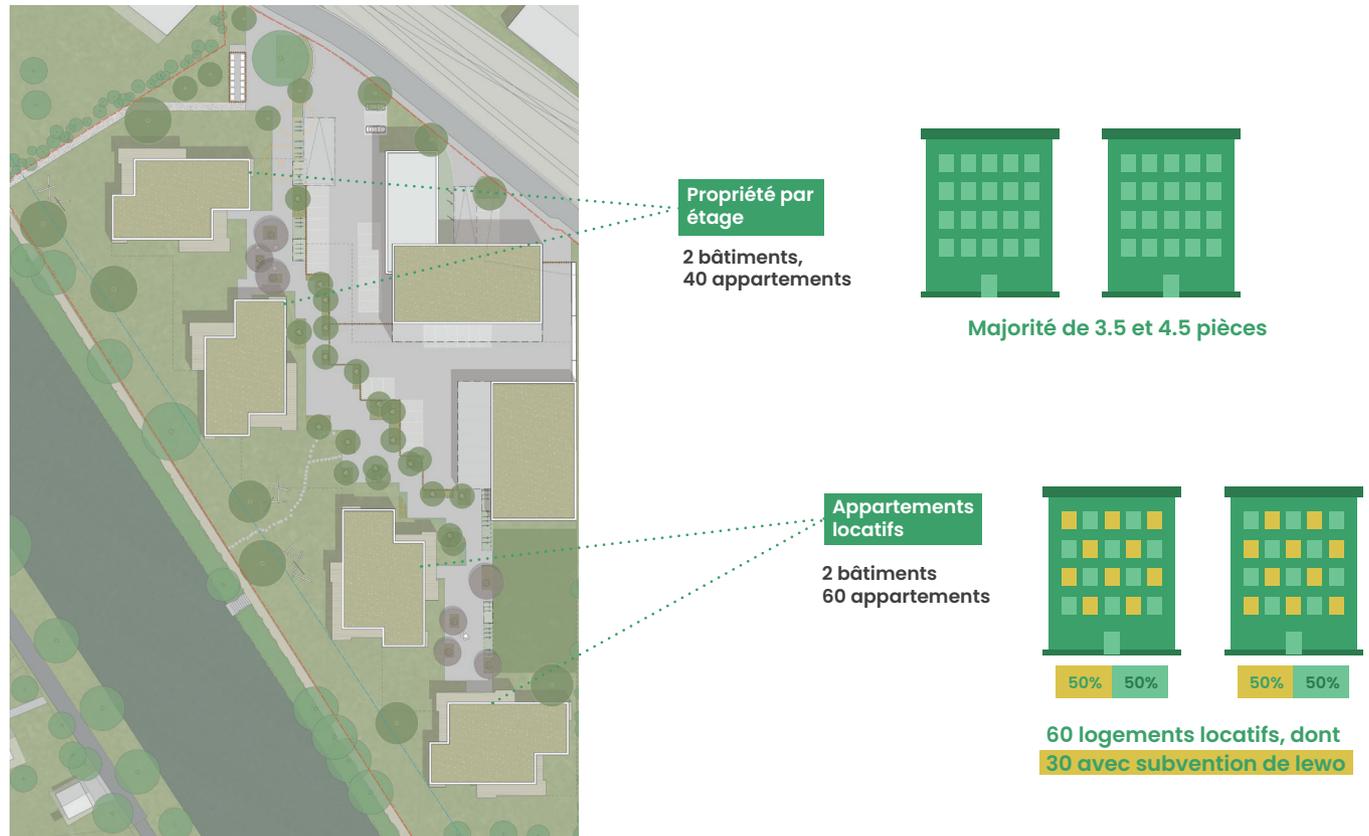
Réduction du loyer de marché net grâce à une subvention comprise entre **300 et 500 CHF par mois** et par logement prise en charge par lewo, sur la base de critères définis avec la commune.

Atouts

1. 100 % des logements en résidence principale
2. Priorité à la population locale
3. Mixité sociale et intergénérationnelle
4. Excellente desserte, proximité des transports publics
5. Durabilité urbaine

Critères d'attribution

- | | |
|--|--|
| 1. Habitation principale (sous-location interdite) | |
| 2. Domicile fiscal à Interlaken | |
| 3. Revenu | le loyer ne doit pas représenter plus de 20 à 30 % des revenus bruts du ménage |
| 4. Occupation minimale | par exemple, dans un 4 pièces doivent vivre au minimum 3 personnes |
| 5. Contrôle annuel | les locataires doivent chaque année apporter la preuve qu'ils satisfont aux critères |



IBI-Areal à Interlaken



Gare d'Interlaken
Ouest

IBI-Areal

lewo – Une nouvelle approche du logement abordable

lewo est une structure d'investissement d'utilité publique pour le développement d'un habitat durable et abordable, reconnue par l'Office Fédéral du Logement (OFL).



Concept lewo

www.lewo.info

le habitat durable
WO + ABORDABLE

lewo
Worbstrasse 46
3074 Muri b.
Berne
contact@lewo.info

Des logements abordables pour Interlaken Le projet "IBI-Areal"

Un nouveau plan de quartier prévoit 100 nouveaux logements à proximité immédiate de la gare d'Interlaken-Ouest. Trente d'entre eux seront proposés à un loyer subventionné, en-dessous du prix de marché. La commune s'en réjouit.

Samuel Günter

"Pour moi, c'est comme le tirage gagnant à la loterie", a déclaré le conseiller communal Kaspar Boss lors de la conférence de presse sur le plan de quartier IBI-Areal. La raison de son enthousiasme est l'accord passé avec le maître d'ouvrage d'utilité publique Lewo (en allemand pour Lebenswertes Wohnen), qui est synonyme d'habitat abordable et durable. Lewo acquiert, en droit de superficie auprès d'IBI, le terrain situé à proximité immédiate de la gare d'Interlaken-Ouest et destiné à la construction de logements. Les responsables ne donnent aucune indication sur la rémunération du droit de superficie.

Pour Interlaken, l'engagement de Lewo est une aubaine. Il serait ainsi possible de proposer 30 des 100 logements - la moitié des logements locatifs - avec des loyers subventionnés. Cela signifie que le loyer mensuel est inférieur de 300 à 500 francs à celui du marché. Cette subvention est octroyée par Lewo. "Et le manque de logements abordables est un sujet de préoccupation majeur dans notre commune", a déclaré Kaspar Boss.

Pas de différence entre les logements

Pour Frans Ramaert, fondateur de Lewo, il est toutefois important de souligner que la qualité et les standards des logements sont les mêmes, qu'ils soient proposés au prix du marché ou subventionnés. "Les appartements ont les mêmes standards constructifs et sont interchangeables".

Un autre point est également important aux yeux des responsables de Lewo: "Si un ménage ne remplit plus les conditions, il ne doit pas pour autant quitter l'appartement, mais seulement payer un loyer plus élevé". Les critères pour qu'un ménage puisse bénéficier de la subvention octroyée par Lewo sont les suivants: avoir son domicile principal à Interlaken, le revenu et la taille du ménage ne doivent pas dépasser des seuils définis en fonction du type de logement. Le tout est contrôlé chaque année.



L'IBI-Areal doit être transformée. Derrière les bureaux d'IBI (Industrielle Betriebe Interlaken AG), quatre nouveaux bâtiments sont présentés, représentant un total de 100 logements. Le processus participatif concernant le plan d'aménagement du quartier est en cours.

Le plan de quartier IBI-Areal

La société Industrielle Betriebe Interlaken AG (IBI) a décidé en 2021 de poursuivre le développement de sa parcelle d'environ 15 400 mètres carrés située Fabrikstrasse. IBI a besoin, à l'avenir, d'un tiers du terrain pour ses propres activités. Les deux tiers restants seront utilisés dédiés à l'habitat.

Le plan de construction, qui vient d'être mis à l'enquête, prévoit quatre bâtiments de cinq étages avec un total de 100 logements dédiés uniquement à la résidence principale. La moitié des 60 logements locatifs sera proposée à des prix conformes au marché, l'autre moitié sera constituée de logements locatifs dits abordables, et les 40 unités restantes seront vendues en propriété par étage.

La dépollution du sol a entre-temps été effectuée. Et la demande de permis de construire pour l'activité commerciale d'IBI a également été déposée. Comme celle-ci est conforme au règlement de construction en vigueur ainsi qu'au plan de quartier envisagé, cette première étape peut déjà être réalisée, comme l'explique le conseiller communal Kaspar Boss. Le plan de quartier est maintenant à l'enquête publique et devrait être soumis au Grand Conseil communal avant la fin du premier semestre 2024.

Sa décision pourra faire l'objet d'un référendum facultatif. Le plan de quartier sera ensuite soumis à l'approbation de l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire. Selon K. Boss, une réalisation du projet d'ici la mi-2028 est réaliste. (sgg)

«Aujourd'hui, il existe soit des logements au prix du marché, soit des logements de type coopératif - nous visons une mixité.»

Frans Ramaert
Fondateur de Lewo

Si un ménage ne bénéficie plus de la subvention, par exemple parce que son revenu a augmenté, et souhaite rester dans son logement, c'est le prochain logement vacant qui sera proposé à un ménage remplissant les critères de la subvention, pour que la proportion de logements subventionnés reste la même. «Ainsi, la moitié des logements locatifs devraient toujours être loués sous le régime du logement abordable. Même s'il peut y avoir des distorsions ponctuellement», constate Frans Ramaert. «Ce dispositif est une obligation contractuelle», souligne Kaspar Boss.

«La convention correspondante sera signée dès que le plan de quartier aura été approuvé».

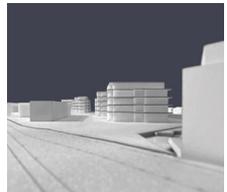
La mixité comme recette du succès

Pour F. Ramaert, il s'agit d'un concept d'avenir. «Aujourd'hui, il existe soit des logements au prix du marché, soit des logements de type coopératif - nous visons une mixité». Cela favorise une nouvelle forme de «durabilité urbaine» saine, des «quartiers plus vivants» et permet d'éviter la «ghettoisation».

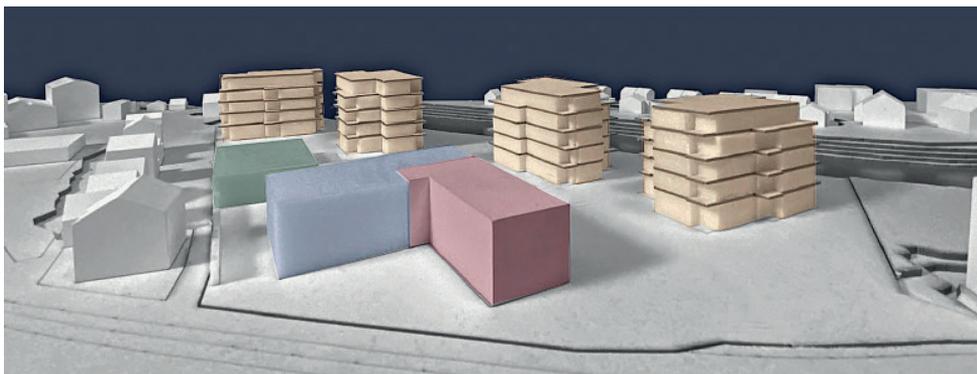
Lewo est reconnue comme maître d'ouvrage d'utilité publique par l'Office fédéral du logement et est impliquée dans différents projets. Mais Lewo n'a pas encore réalisé de projet tel que celui d'Interlaken. Un programme similaire est également en cours de préparation à Allschwil (BL).

Pas de résidences secondaires

Le règlement du plan de quartier stipule clairement que la part de résidences principales doit être de 100%. «Le tourisme est le moteur de l'économie d'Interlaken, les résidences secondaires sont donc également importantes et incontournable», constate le conseiller communal Kaspar Boss. Toutefois, il est tout aussi important d'intervenir pour compenser la pénurie de logements, au profit par exemple des familles de la région. «Et c'est pour cette raison que de tels plans de quartier sont des instruments juridiques et des opportunités pour la commune».



Les unités d'habitation prévues s'élèvent sur cinq étages. Visualisation: PD



Le «tirage gagnant» pour la commune d'Interlaken

Le projet «IBI-Areal» est développé par lewo, en collaboration étroite avec la commune d'Interlaken, pour laquelle le manque de logements abordables est un sujet de préoccupation majeur. «Pour moi, c'est comme le tirage gagnant à la loterie», a déclaré le conseiller communal Kaspar Boss lors de la conférence de presse sur le projet.

Le plan de quartier, mis à l'enquête en février, prévoit «100 logements, tous uniquement destinés à la résidence principale et répartis sur 4 bâtiments de 5 étages». «Le tourisme est le moteur de l'économie d'Interlaken, les résidences secondaires sont donc également importantes et incontournables», constate le conseiller communal Kaspar Boss. «Toutefois, il est tout aussi important d'intervenir pour compenser la pénurie de logements, au profit par exemple des familles de la région. Et c'est pour cette raison que le plan de quartier d'IBI-Areal est pertinent et représente une opportunité pour la commune d'Interlaken».

Pour Interlaken, l'engagement de Lewo est une aubaine. Il serait ainsi possible de proposer 30 logements, soit la moitié des logements locatifs, avec des loyers subventionnés. Cela signifie que le loyer mensuel est inférieur de 300 à 500 francs aux prix du marché.

Retrouvez l'article complet du Berner Oberländer (en allemand) :



Traduction en français au verso

le **habitat durable**
WO **+ABORDABLE**