

Casanostra

Rapport annuel
de l'Association pour
l'habitation assistée

2023

Casanostra

Association pour l'habitation assistée

Rue Albrecht-Haller 11
Case postale 335
2501 Bienne
Tél. 032 323 13 13
Fax 032 323 13 32
E-Mail: info@casanostra-biel.ch
www.casanostra-bienne.ch



IBAN: CH74 0900
0000 2500 3755 7

Éditeur
Casanostra

Concept, texte
et élaboration
komform GmbH
www.komform.ch

Impression
Ediprim AG

Tirage
500 exemplaires

Date de parution
Avril 2024

Rapport annuel de l'Association pour l'habitation assistée

4 Rapport annuel du président

Pression sur notre travail

6 Rapport annuel du directeur

Une année difficile

8 Quelques chiffres

10 Transformation au chemin de Seldwyla

Comment créer des logements abordables?

14 Comptes 2023/2022

15 Rapport de l'organe de révision

16 Budget 2024/2025

2023

Pression sur notre travail

Casanostra a prolongé de quatre ans son contrat de prestations avec la ville de Bienne. Parallèlement, la question des sans-abri prend de l'ampleur. L'année 2023 passée en revue en 7 points principaux de nos activités

1 LE CONTRAT DE PRESTATIONS

Les négociations relatives au renouvellement du contrat de prestations nous liant à la ville de Bienne se sont déroulées dans un cadre très constructif. La nouvelle Directrice des affaires sociales, Natasha Pittet, a fait preuve d'un grand intérêt pour notre institution. Elle a visité notre immeuble de la rue Wasen afin de se faire une idée de notre travail. Quand bien même notre degré d'autofinancement est très élevé (93%), la collaboration avec la ville de Bienne reste pour nous d'un grand intérêt, notamment parce qu'elle souligne l'importance sociale des activités de notre association. Le nouveau contrat de prestations est entré en vigueur au début 2024 et restera valable jusqu'à fin 2027.

2 LES SANS-ABRI

Actuellement, la question des sans-abri est revenue sur le devant de la scène à Bienne. L'hiver dernier, le Sleep-In de la maison Wyttenbach a dû ajouter 14 places supplémentaires à son offre en faveur de telles personnes dans le besoin. Une des causes de cette problématique résulte certainement de la forte baisse du taux de vacance des appartements, ce qui augmente la pression sur le marché du logement. De plus en plus de personnes ne dépendant pas de l'aide sociale cherchent à nouveau un toit auprès de Casanostra, comme par exemple des personnes actives ou des retraités AVS.

3 LE RÉSEAU

En 2023, notre réseau a continué de bien fonctionner. Casanostra est fortement ancrée dans l'association faîtière des institutions sociales (DSI/OIS) et a également fait une apparition publique lors de la Journée de la pauvreté, en compagnie d'autres institutions sociales. Cette manifestation, très suivie, qui s'est déroulée en mai dernier sur la Place centrale, a été inaugurée par la Conseillère fédérale Elisabeth Baume-Schneider.

4 LE PROJET PHARE

Le projet de construction de la coopérative d'habitation Gurzelen Plus, auquel Casanostra participe avec d'autres coopératives d'habitation biennoises, avance sur de bons rails. Le projet Fleur de la Champagne devrait voir le jour sur l'actuelle place entre la Rue Dufour et la Rue des Fleurs dans le quartier de la Champagne. La demande de permis de construire a été déposée, des contrats d'entreprise sont actuellement conclus et le premier coup de pioche devrait être donné cet été afin de permettre une première occupation des nouveaux locaux deux ans plus tard. Casanostra est fière de faire partie de ce projet phare des coopératives d'habitation biennoises.

5 LA MAISON POUR 3 FAMILLES

Au cours de l'année sous revue, nous avons pu transformer une maison de trois appartements au chemin Seldwyla. L'investissement dans nos propres immeubles demeure un pilier important du travail de Casanostra, car cela nous permet de garantir ainsi un entretien adéquat aux logements que nous proposons à notre clientèle et de déterminer nous-mêmes le standard de qualité de tels logements. Il nous rend également moins dépendants des hausses de prix sur le marché locatif.

6 LE FINANCEMENT

Nous pouvons financer de tels investissements à des conditions intéressantes, car nous remplissons les critères de la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL). Celle-ci contracte chaque année sur le marché des capitaux un ou plusieurs emprunts garantis par des cautionnements de la Confédération. C'est pourquoi la CCL est à même de proposer aux investisseurs d'utilité publique, comme Casanostra, des crédits hypothécaires sûrs et peu onéreux. En avril de l'année dernière, nous avons ainsi pu renouveler un financement immobilier à des conditions avantageuses.

7 LE DERNIER ARRIVÉ

L'architecte Bernard Wick a accompagné les projets de construction de Casanostra pendant de nombreuses années. Au cours de l'année sous revue et vu la cessation de ses mandats d'architecte, il a rejoint notre comité, ce qui renforce encore notre association. En page 10, Bernard Wick présente le nouvel immeuble de Casanostra au chemin de Seldwyla à Bienne.

François Contini, président

Une année difficile

Casanostra a su respecter le budget durant l'année sous revue, malgré les pertes de loyers subies, en effectuant davantage de travail social. Les chapitres 8 à 14 de notre rapport annuel vous l'apprendront.

8 DROGUES

2023 a été une année exigeante. Les drogues sont toujours plus faciles d'accès, et la cocaïne coule à flots à Bienne. Avec pour effet que des clientes et clients dont la situation s'était stabilisée ont davantage eu tendance à rechuter.

Durant l'année sous revue, des situations d'une rare complexité ont rendu le travail avec notre clientèle particulièrement astreignant. Notre fructueuse collaboration avec le service de patrouille de la Ville de Bienne et d'autres organisations encore a toutefois permis de désamorcer bien des crises.

9 NOS LIMITES

Casanostra est là pour des gens qui, s'ils étaient livrés à eux-mêmes, ne trouveraient pas de logement ou n'arriveraient pas à gérer leur quotidien. Il n'empêche que dans certains cas, nous ne sommes pas la bonne adresse et qu'un hébergement avec encadrement (partiel) serait plus indiqué. Des décisions difficiles s'imposent donc parfois quand les limites sont franchies, par exemple parce que tout le voisinage se plaint d'une personne et qu'il nous faut résilier son bail.

10 TAUX DE VACANCE

En 2023, les activités opérationnelles ont souffert du taux de vacance élevé de notre parc immobilier. Après le départ d'une crèche-garderie, les locaux spacieux de la rue Arrière sont restés plusieurs mois inoccupés jusqu'à la fin d'octobre, où l'école à journée continue de Boujean en a pris possession, après une phase de rénovation. Les dépenses énergétiques élevées et les taxes immobilières ont également grevé nos comptes. Si en définitive le bilan annuel est conforme aux prévisions budgétaires, c'est que nous avons fourni davantage de travail social – dans le cadre de Wohnfit comme de l'accompagnement au logement.

11 NUMÉRISATION

Durant l'année sous revue, nous avons introduit le logiciel socialweb. Chiffres à l'appui, notre travail a déjà gagné en efficacité et nous avons une meilleure vue d'ensemble. Nous tirons parti des possibilités numériques afin de professionnaliser en tout temps notre activité et d'optimiser notre efficacité au quotidien.

12 FORMATION CONTINUE

Notre réseau de partenaires est très précieux. Nous soignons donc nos échanges et avons invité des organisations comme les services d'aide et de soins à domicile ou le service de patrouille de la Ville, dans le cadre de notre formation continue. En outre, nous nous formons en interne en invitant des spécialistes externes à venir nous parler de thèmes comme la démence, le syndrome de Diogène ou l'aide au désendettement.

13 PERSPECTIVES EXTÉRIEURES

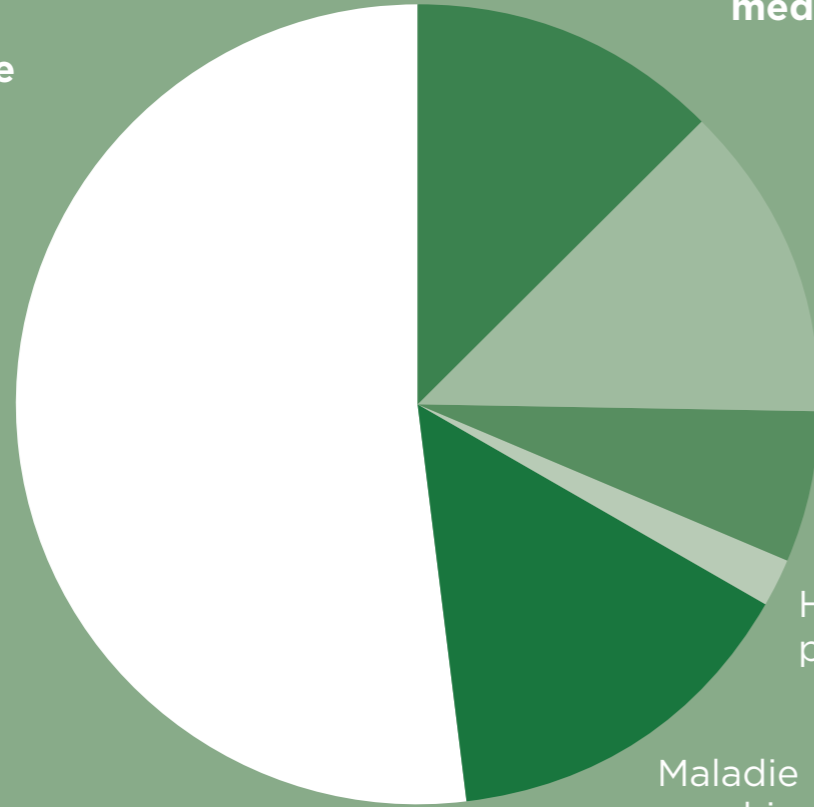
Durant l'année sous revue, 26 étudiant-e-s de la Haute école des sciences appliquées de Zurich (ZHAW) nous ont rendu visite. Avec leurs outils de développement de l'organisation et leur regard extérieur, il s'agissait de procéder en direct à une analyse de Casanostra, afin d'identifier des pistes prometteuses pour l'avenir. Les travaux réalisés seront utiles au développement de notre association, au niveau opérationnel comme du comité, quand il s'agira en 2024 de revoir notre stratégie actuelle.

Daniel Bachmann, directeur

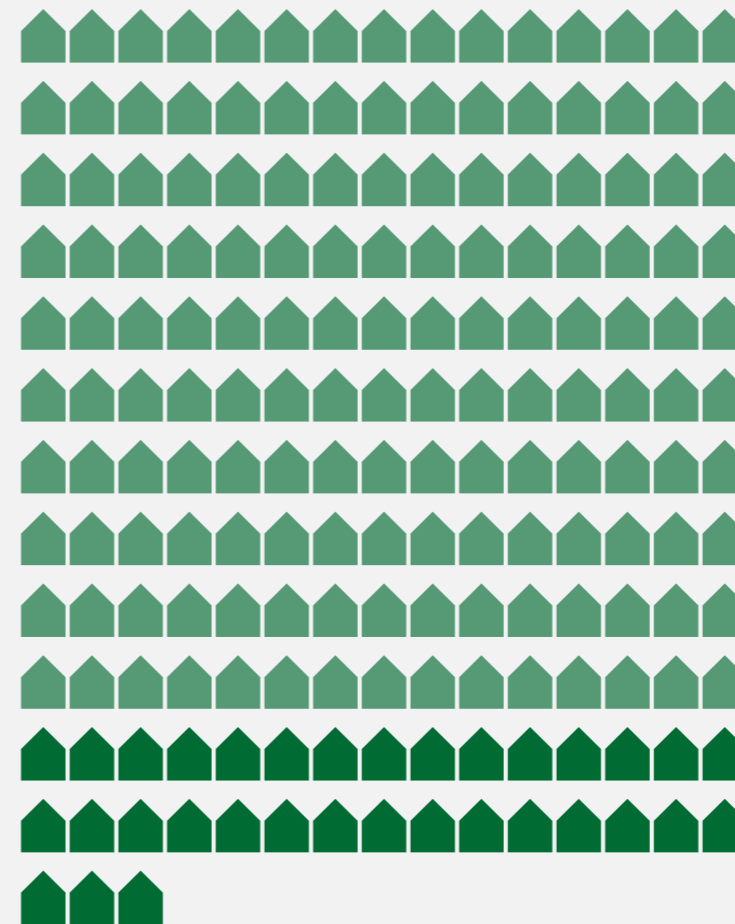
14 ÉLECTIONS

Même si 2024 ne fait plus l'objet de notre rapport, c'est une année électorale à Bienne et cela compte toujours pour Casanostra. En effet, une bonne collaboration avec les responsables de la Ville s'avère déterminante pour notre association. Cette année, les élections seront d'autant plus passionnantes qu'Anna Tanner, membre du comité de Casanostra, a été nommée pour le poste de conseillère municipale.

Locataires sans problème désigné 52%



Locataires ayant des problèmes médico-psychiatriques



Au total,

183

locataires ont séjourné dans un appartement de Casanostra durant l'année sous revue.

33

dont nouvellement arrivés en 2023.

37

Nombre de locataires ayant quitté un logement de Casanostra durant l'année sous revue.

14 d'entre eux pour emménager dans leur propre logement, et

8 pour un autre logement de Casanostra.



88

Nombre de locataires qui ont bénéficié de l'offre Wohnfit d'accompagnement de Casanostra dans leur propre logement en 2023.

30 client-e-s de Wohnfit ont mis fin en 2023 à l'accompagnement de Casanostra dans leur propre logement.

16

de ces locataires, soit plus de la moitié, ont pleinement atteint les objectifs de leur contrat,

5 autres locataires les ont atteints en partie.

Comment créer des logements abordables?

Bernard Wick siège désormais au comité de Casanostra. Comme architecte, il était chargé de transformer ses immeubles depuis 2007. Quels étaient les défis à relever ?

Bernard Wick a réalisé de nombreuses transformations d'immeubles appartenant à Casanostra. À la rue Arrière à Boujean, à la rue Adam-Friedrich-Molz au centre-ville, à la rue de Mâche le long des voies ferrées. Durant l'année sous revue, juste avant sa retraite, il a encore rénové un immeuble de trois appartements au chemin de Seldwyla, lui aussi situé en bordure de voie ferrée, à dix minutes à pied de la gare.

La mission était toujours la même : bien construire, mais à un prix avantageux. Soit veiller à la qualité et à la durabilité, pour que les transformations soient pérennes et affichent un bon bilan énergétique.

Exemple du *chemin de Seldwyla*

L'immeuble de trois appartements au chemin de Seldwyla illustre bien cette approche. Il est destiné à des familles monoparentales touchées par la pauvreté, prêtes à s'entraider dans la garde des enfants. À l'extérieur, il y a un grand jardin avec tonnelle, tandis qu'à l'intérieur chaque mètre carré est exploité au mieux, grâce à des plans intelligents et à une cage d'escalier discrète. Quelque 70 mètres carrés suffisent pour une personne adulte et deux ou trois enfants.

Afin de densifier l'espace habitable, Bernard Wick a aussi aménagé un logement dans les combles, dont il a agrandi les lucarnes. En gardant une partie de la toiture en pente pour préserver le caractère des lieux. La façade au précieux crépi vert d'origine, remontant à 1937, a également survécu. «Si l'on avait isolé la façade, le bâtiment aurait perdu tout son cachet des années 30», souligne Bernard Wick.

Mais partout ailleurs, il a veillé à optimiser l'isolation, sur mandat de Casanostra : du plafond de la cave au nouveau toit de grande qualité, en passant par les fenêtres. Le toit est recouvert de panneaux photovoltaïques, et la cave accueille une pompe à chaleur air-eau avec une batterie pour stocker l'énergie produite.



Seul le mauvais temps a posé problème pendant le chantier. Car il n'a pratiquement pas arrêté de pleuvoir en novembre et en décembre de l'année sous revue, où la rénovation du toit était prévue. Mais grâce au soin apporté aux travaux, il n'y a pas eu le moindre dégât d'eau.

Logements de qualité à un prix abordable

Si un tel projet immobilier a vu le jour en période de prix élevés, c'est que Casanostra a pu acquérir l'immeuble à des conditions préférentielles. L'achat est en quelque sorte le cadeau de départ de Fritz Freuler, fondateur puis directeur de Casanostra pendant de longues années. Les anciens propriétaires lui étaient connus, et il a servi d'intermédiaire pour la vente à Casanostra.

L'association a encore investi près de 600 000 francs dans les travaux. Les coûts avoisinent ainsi 370 000 francs par appartement de 3 pièces. «C'est un très bon prix aujourd'hui», souligne Bernard Wick, d'autant plus qu'il n'y aura pratiquement aucun coût avant 20 ans. Grâce à ce bon prix, Casanostra a pu proposer des logements supplémentaires à des bénéficiaires de l'aide sociale, en respectant les limites de loyer prévues.



Transformation au chemin de Seldwyla

Avantages des appels d'offres tardifs

L'architecte Wick est un fervent défenseur des logements à prix abordable. Sa méthode consiste à publier très tard des appels d'offres aussi détaillés que possible pour les artisans, afin d'éviter au maximum les modifications jusqu'au stade des travaux. «Quand ils diffèrent du cahier des charges, les travaux en régie facturés en fonction de l'effort réel reviennent parfois au double du projet mis au concours.» Pour obtenir des prix équitables, Bernard Wick fait appel à son réseau de relations

tissé au fil des ans. Ce sont les mêmes artisans qui interviennent dans les transformations de Casanostra, gage de fiabilité et de rabais de fidélité. Au reste, Bernard Wick a constaté que les offres ont fortement renchéri depuis dix ans. «Il y a une pénurie de prestataires sur le marché, ce qui aboutit parfois à des devis exorbitants. Par ailleurs, l'environnement réglementaire devient toujours plus complexe. Ces deux facteurs font qu'aujourd'hui, presque plus personne ne peut se permettre de bâtir.»

Défi à la rue Adam-Friedrich-Molz

Parmi toutes les rénovations d'immeubles que Bernard Wick a menées pour Casanostra, la plus délicate restera celle de la rue Adam-Friedrich-Molz, dans un bâtiment classé monument historique, qui lui a en outre causé de mauvaises surprises après le début des travaux. Or là encore, fidèle à ses convictions, Bernard Wick s'est battu pour des logements abordables, il a négocié avec les artisans et finalement obtenu que le budget ne soit pas dépassé, malgré des circonstances difficiles.

«Pour créer des logements abordables, il faut acheter à bon escient des immeubles ou du terrain. Des biens immobiliers hors de prix laissent peu de marge de manœuvre pour les transformations. D'où la tendance à lésiner sur les travaux et à faire des compromis. Tôt ou tard, on le regrettera.»

Bernard Wick,
architecte et membre du comité

Un *ressort* familial au sein du comité

«Il est très précieux pour une association comme Casanostra d'avoir à ses côtés un architecte digne de confiance comme Bernard Wick», souligne Daniel Bachmann, directeur de Casanostra. À l'avenir, Casanostra devra bien se trouver un autre architecte. Car le bureau d'architecte Molari + Wick à Bienne mettra la clé sous le paillason en 2024, après 38 ans d'activité.

Mais comme nouveau membre du comité, Bernard Wick continuera de jouer un rôle consultatif et stratégique. Naturellement, il s'est vu confier le ressort immobilier.



Comptes

2023/2022

ACTIF	BILAN AU 31 DÉCEMBRE (en CHF)	2023	2022
FONDS DE ROULEMENT			
Liquidités		1'407'415.84	1'624'787.20
Caisse / Poste		483'004.37	163'565.13
Banque		924'411.47	1'461'222.07
Créances résultant de livraisons et de prestations		59'209.35	89'445.95
Locataires		75'144.25	88'379.70
Tiers		1'065.10	9'066.25
./. Ducroire		-17'000.00	-8'000.00
Autres créances à court terme		291'357.30	230'330.00
Cautions de loyer, locataires		268'835.00	212'445.00
autres créances		4'387.25	0.00
Cautions de loyer, bailleur		17'905.20	17'885.00
Impôt anticipé		229.85	0.00
Actifs de régularisation		57'776.00	55'647.00
Tiers		57'776.00	55'647.00
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		1'815'758.49	2'000'210.15
ACTIF IMMOBILISÉ			
Placements financiers		300'301.00	300'301.00
Titres ABS/CCL/WOBE		301.00	301.00
Parts sociales de la coopérative Gurzelenplus		300'000.00	300'000.00
Immobilisations corporelles meubles		29'372.00	21'190.00
Mobilier de bureau		2'360.00	2'250.00
Machines de bureau / électriques		1.00	120.00
Installations informatiques		25'430.00	17'450.00
Installations téléphoniques		1'580.00	970.00
Installations de bureau		1.00	400.00
Immobilisations corporelles immeubles		9'091'200.00	9'166'526.60
Immeuble de la rue Arrière		4'000'000.00	4'000'000.00
./. Correction de valeur à la rue Arrière		-1'577'000.00	-1'512'000.00
Immeuble de la rue de Mâche		1'770'000.00	1'770'000.00
./. Correction de valeur à la rue de Mâche		-1'002'300.00	-929'300.00
Immeuble de la rue Molz		2'000'000.00	2'000'000.00
./. Correction de valeur à la rue Molz		-252'000.00	-231'000.00
Immeuble de la rue du Wasen		3'875'000.00	3'875'000.00
./. Correction de valeur à la rue du Wasen		-617'000.00	-540'000.00
Acquisition de biens immobiliers		303'936.60	303'826.60
./. Correction de valeur de l'acquisition		-36.60	0.00
Immeuble du ch. de Seldwyla 6		670'000.00	490'000.00
./. Correction de valeur au ch. de Seldwyla 6		-79'400.00	-60'000.00
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ		9'420'873.00	9'488'017.60
TOTAL DE L'ACTIF		11'236'631.49	11'488'227.75

PASSIF	BILAN AU 31 DÉCEMBRE (en CHF)	2023	2022
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME			
Engagements résultant de livraisons et de prestations		119'972.75	116'323.05
Tiers		119'972.75	116'323.05
Autres engagements à court terme		264'555.00	212'445.00
Cautions de loyer, locataires		264'555.00	212'445.00
Acomptes s./charges et chauffage, rue du Wasen		0.00	0.00
Passifs de régularisation et provisions à court terme		207'369.59	160'473.60
Tiers		0.00	0.00
Loyers payés d'avance		182'989.59	153'473.60
Compte de régularisation passif		24'380.00	7'000.00
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME			
Dettes à long terme portant intérêts		8'933'085.00	9'022'345.00
Emprunt CCL, rue Arrière		3'000'000.00	3'000'000.00
Prêt hypothécaire WBG, rue Arrière		194'000.00	218'250.00
Emprunt CCL, rue de Mâche		1'200'000.00	1'200'000.00
Emprunt CCL, rue Molz		1'300'000.00	1'300'000.00
Prêt hypothécaire WBG, rue Molz		184'135.00	205'805.00
Emprunt CCL, rue du Wasen		2'600'000.00	2'600'000.00
Prêt hypothécaire WBG, rue du Wasen		454'950.00	498'290.00
Provisions et positions similaires prévues par la loi		1'499'900.00	1'688'900.00
Provision pour l'acquisition d'immeubles		660'000.00	660'000.00
Provision pour les charges de personnel		79'900.00	84'900.00
Provision informatique		45'000.00	45'000.00
Fonds de rénovation, rue Arrière		250'000.00	250'000.00
Fonds de rénovation, rue de Mâche		170'000.00	170'000.00
Fonds de rénovation, rue Molz		200'000.00	200'000.00
Fonds de rénovation, rue du Wasen		95'000.00	95'000.00
Fonds de rénovation, ch. de Seldwyla		0.00	184'000.00
TOTAL DES CAPITAUX ÉTRANGERS		11'024'882.34	11'200'486.65
CAPITAL D'ORGANISATION			
Capital d'organisation		226'741.10	278'187.76
Capital d'organisation		226'741.10	278'187.76
Réserves et excédent ou diminution de recettes		-14'991.95	9'553.34
Réserves pour pertes de loyers		41'000.00	41'000.00
Fonds pour personnes en situation de pauvreté		20'000.00	20'000.00
Perte		-75'991.95	-51'446.66
TOTAL DU CAPITAL D'ORGANISATION		211'749.15	287'741.10
TOTAL DU PASSIF		11'236'631.49	11'488'227.75

COMPTE DE RÉSULTAT	DU 01.01 AU 31.12 (CHF)	2023	2022
PRODUIT D'EXPLOITATION			
Produit de la location d'immeubles		1'799'623.00	1'801'583.00
Loyers nets des propres immeubles		941'566.75	937'397.80
Recettes dues aux charges		240'422.55	230'527.75
Revenus locatifs des logements loués		734'751.30	742'067.35
Vacances locatives		-105'289.45	-96'683.60
Pertes sur débiteurs		-11'828.15	-11'726.30
Produit des prestations de travail social		901'115.30	876'216.80
Dons / Indemnités / Honoraires		3'140.00	815.00
Ville de Bienne: contrat de prestations d'accompagnement au logement		215'166.00	219'386.00
Ville de Bienne: contrat pour appartements d'urgence		60'000.00	60'000.00
Subvention des Églises		0.00	200.00
Autres produits		1'508.98	10'548.09
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		2'980'553.28	2'968'748.89
CHARGES DIRECTES DES BIENS IMMOBILIERS LOUÉS			
Charges directes des biens immobiliers loués		-1'136'200.82	-1'059'497.03
Locations tierces		-642'220.60	-638'959.35
Frais d'exploitation liés aux locations tierces		-25'007.36	-23'411.12
Charges		-332'789.77	-288'714.66
Entretien des immeubles / Fonds de rénovation		-135'096.59	-103'912.90
Ameublement		-1'086.50	-4'499.00
TOTAL DES CHARGES DIRECTES DES BIENS IMMOBILIERS LOUÉS		-1'136'200.82	-1'059'497.03
RÉSULTAT BRUT 1		1'844'352.46	1'909'251.86
CHARGES DE PERSONNEL			
Charges salariales		-1'118'655.55	-1'166'245.65
Charges sociales		-201'100.65	-205'394.55
Autres charges de personnel		-21'811.85	-31'469.56
TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL		-1'341'568.05	-1'403'109.76
RÉSULTAT BRUT 2		502'784.41	506'142.10
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION, AMORTISSEMENTS ET CORRECTIONS DE VALEUR, AINSI QUE RÉSULTAT FINANCIER			
Charges de locaux		-41'930.10	-40'378.05
Frais d'administration et d'informatique		-97'434.55	-120'363.40
Matériel de bureau / Imprimés		-33'812.35	-35'275.75
Assistance informatique/Télécommunications		-40'413.50	-65'170.10
Comptabilité et conseil		-12'790.20	-10'272.85
Remboursement de frais		-10'418.50	-9'644.70
Autres charges d'exploitation		-29'975.00	-10'699.90
Frais de projet		-5'096.50	0.00
Autres charges d'exploitation		-24'878.50	-10'150.90
COVID-19		0.00	-549.00
Amortissements et corrections de valeurs		-272'404.65	-269'143.70
Amortissements sur les immobilisations meubles		-16'968.05	-21'143.70
Amortissements sur les immobilisations immeubles		-255'436.60	-248'000.00
Charges financières		-137'846.36	-120'557.26
Charges d'intérêts hypothécaires		-128'373.35	-111'392.95
Rente du droit de superficie		-7'736.35	-6'735.00
Frais bancaires		-1'736.66	-2'429.31
Produits financiers		814.30	183.55
Revenus des avoirs bancaires et des créances		814.30	183.55
TOTAL DES AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION, DES AMORTISSEMENTS ET DES CORRECTIONS DE VALEUR AINSI QUE DU RÉSULTAT FINANCIER		-578'776.36	-560'958.76
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-75'991.95	-54'816.66
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE			
Charges extraordinaires		0.00	0.00
Produits extraordinaires		0.00	3'370.00
TOTAL DU RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE		0.00	3'370.00
SURPLUS DE RENDEMENT / PERTE		-75'991.95	-51'446.66

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LE CONTRÔLE RESTREINT DES COMPTES

à l'Assemblée générale
de l'association Casanostra, Biel/Bienne

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe) de l'association Casanostra pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à la direction/le comité alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des audits, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des audits et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'éléments nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

Biel-Bienne, le 7 mars 2024
BDO AG

Alain Wirth
Expert-réviseur agréé

pm Anja Schläppi
Révisseuse responsable
Révisseuse agréée

Budget

2024/2025

en CHF	2024*	2025
PRODUIT D'EXPLOITATION		
Produit de la location d'immeubles	1'850'000.00	1'850'000.00
Loyers nets des propres immeubles	960'000.00	970'000.00
Recettes dues aux charges	240'000.00	240'000.00
Revenus locatifs des logements loués	720'000.00	710'000.00
Logements vacants	-60'000.00	-60'000.00
Pertes sur débiteurs	-10'000.00	-10'000.00
Produit des prestations de travail social	880'000.00	890'000.00
Dons	0.00	0.00
Ville de Bienne: contrat de prestations d'accompagnement au logement	220'000.00	220'000.00
Ville de Bienne: contrat pour appartements d'urgence	60'000.00	60'000.00
Subvention des paroisses	500.00	500.00
Autres produits	5'000.00	5'000.00
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	3'015'500.00	3'025'500.00

CHARGES DIRECTES DES BIENS IMMOBILIERS LOUÉS		
Charges directes des biens immobiliers loués	-1'130'000.00	-1'130'000.00
Locations tierces	-645'000.00	-645'000.00
Frais d'exploitation liés aux locations tierces	-26'000.00	-26'000.00
Charges	-320'000.00	-320'000.00
Entretien des immeubles / Fonds de rénovation	-135'000.00	-135'000.00
Ameublement	-4'000.00	-4'000.00
TOTAL DES CHARGES DIRECTES DES BIENS IMMOBILIERS LOUÉS	-1'130'000.00	-1'130'000.00

CHARGES DE PERSONNEL		
Charges salariales	-1'100'000.00	-1'110'000.00
Charges sociales	-190'000.00	-195'000.00
Autres charges de personnel	-30'000.00	-30'000.00
TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	-1'320'000.00	-1'335'000.00

* Poste révisé à l'assemblée générale



AUTRES CHIFFRES ET STATISTIQUES
www.casanostra-bienne.ch

en CHF	2024*	2025
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION, AMORTISSEMENTS ET CORRECTIONS DE VALEUR, AINSI QUE RÉSULTAT FINANCIER		
Charges de locaux	-42'000.00	-42'000.00
Frais d'administration et d'informatique	-99'000.00	-92'000.00
Matériel de bureau / Imprimés	-32'000.00	-35'000.00
Assistance informatique/Télécommunications	-50'000.00	-40'000.00
Comptabilité et conseil	-10'000.00	-10'000.00
Remboursement de frais	-7'000.00	-7'000.00
Autres charges d'exploitation	-20'000.00	-20'000.00
Frais de projet	0.00	0.00
Amortissements et corrections de valeurs	-275'400.00	-275'400.00
Amortissements sur les immobilisations meubles	-20'000.00	-20'000.00
Amortissements sur les immobilisations immeubles	-255'400.00	-255'400.00
Charges financières	-122'500.00	-122'500.00
Charges d'intérêts hypothécaires	-112'500.00	-112'500.00
Rente du droit de superficie	-8'000.00	-8'000.00
Frais bancaires	-1'000.00	-1'000.00
Commission sur avoirs	-1'000.00	-1'000.00
Produits financiers	0.00	0.00
Revenus des avoirs bancaires	0.00	0.00
TOTAL DES AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION, DES AMORTISSEMENTS ET DES CORRECTIONS DE VALEUR AINSI QUE DU RÉSULTAT FINANCIER	-558'900.00	-551'900.00
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE		
Charges extraordinaires	0.00	0.00
TOTAL DU RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE	0.00	0.00
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-3'008'900.00	-3'016'900.00
SURPLUS DE RENDEMENT / PERTE	6'600.00	8'600.00