Casa*nostra*

Rapport annuel
de l'Association pour
l'habitation assistée

2025

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 2026

Rapport annuel de l'Association pour l'habitation assistée

4 Rapport annuel du Président
Acquérir de nouveaux immeubles

7 Rapport annuel du directeur
Des logements à l'abri des spéculations

9 Quelques chiffres

11 Focus
Deux personnes ayant marqué Casanostra

14 Comptes 2025/2024

15 Rapport de l'organe de révision

16 Budget 2026/2027

2025

Acquérir de nouveaux immeubles

A Bienne, les logements à loyer abordable deviennent une denrée rare, d'autant plus pour les personnes socialement désavantagées. Il est dès lors particulièrement réjouissant que Casanostra ait pu acquérir un nouvel immeuble dans l'année sous rubrique. Les points 1 à 5 de ce rapport annuel mettent en lumière les questions centrales qui ont occupé notre association.

1 LA PÉNURIE DE LOGEMENTS S'AGGRAVE

En ville de Bienne, la pénurie de logements s'est encore aggravée en 2025. Alors que le taux de vacance des logements atteignait encore 2,34 % en 2020, il n'était plus que de 1,37 % au 1er juin 2025. Les personnes à faible revenu sont particulièrement touchées par cette situation qui touche donc de nombreux clients potentiels de Casanostra. Sans logement adapté, leur situation de vie se détériore considérablement. Les limites de loyer pour les bénéficiaires de l'aide sociale ont certes été rehaussées. Elles demeurent cependant trop basses pour permettre à ces personnes d'avoir une véritable chance sur le marché du logement. Les bénéficiaires de l'aide sociale sont dès lors de plus en plus nombreux à être ainsi chassés de la ville. La baisse du taux d'aide sociale de 9,8 % (2024) à 9,3 % (2025) à Bienne, semble à première vue positive. A y regarder de plus près, elle s'avère être le reflet d'une politique (principalement cantonale) qui ne lutte pas contre la pauvreté, mais contre les pauvres. La croissance démographique a en outre également eu un impact sur ce taux d'aide sociale.

2 RÉVISION DE LA LOI CANTONALE SUR L'AIDE SOCIALE

La politique cantonale menace d'aggraver encore cette évolution. L'année passée, le Grand Conseil a adopté en première lecture la révision de la loi sur l'aide sociale. La majorité bourgeoise a durci cette législation sur plusieurs points: à l'avenir, les bénéficiaires de l'aide sociale devront maîtriser une langue officielle, la possibilité de faire appel à des détectives sociaux est maintenue et le canton entend renforcer son contrôle sur les communes par le biais d'un nouveau modèle de révision.

Les charges supplémentaires (franchise) prévues pour les communes demeurent controversées, puisque le Parlement a finalement renvoyé ce point du projet de loi au gouvernement. Ce projet prévoyait que les communes – malgré la répartition solidaire des coûts – supporteraient elles-mêmes une partie des dépenses d'aide sociale et seraient remboursées en fonction de leurs mesures d'économie. Les villes de Berne, Bienne, Berthoud et Langenthal ont vivement critiqué, avec succès, ce projet qui ne contenait aucune mesure concrète pour prévenir la pauvreté et soulager les familles touchées par celle-ci et n'entrevoyait une limite des dépenses sociales que sous l'angle d'une réduction des prestations. Si la révision de la loi avait été adoptée sous cette forme, elle n'aurait pas résolu les nombreux problèmes liés à la lutte contre la pauvreté, mais les aurait encore aggravés. Ce projet a finalement été abandonné lors de la session de printemps 2026 du Grand Conseil.

3 NOUVEL IMMEUBLE À LA RUE DU FAUCON

Casanostra ne peut œuvrer que de manière limitée à l'encontre des difficultés rencontrées sur le marché du logement et dans le domaine social. C'est pourquoi nous sommes particulièrement heureux d'avoir réussi à acquérir récemment un nouveau bien immobilier à la rue du Faucon. Ce nouvel immeuble nous permettra d'augmenter notre offre de logements abordables en faveur de nos clients.

L'acquisition d'immeubles en propriété est d'importance stratégique pour Casanostra. Elle rend l'association moins dépendante de bailleurs privés, lesquels misent sur la maximisation des profits en résiliant parfois les baux de biens immobiliers afin de les relouer à des prix nettement plus élevés après quelques rénovations. Dans les immeubles appartenant à Casanostra, il est au contraire possible d'assurer un entretien adéquat, une mixité sociale entre locataires et de garantir ainsi de bonnes conditions permettant un accompagnement social efficace.

4 GURZELENPLUS PREND FORME

Afin de lutter davantage contre la pénurie de logements, Casanostra s'est associée à d'autres coopératives d'habitation au sein de la coopérative GurzelenPLUS. GurzelenPLUS offre davantage qu'un simple logement et construit environ 75 appartements à loyer modéré dans un nouveau bâtiment en bois érigé sur le site de la Gurzelen. Ce bâtiment, en forme de L, s'étend entre la rue Dufour et la rue du Faucon.

L'année dernière, l'enveloppe de ce bâtiment de six étages a été terminée. Dès fin 2026, les premiers locataires devraient commencer à occuper les studios, appartements familiaux, colocations, appartements en cluster ou encore ateliers-logements. Le projet «La Fleur», porté par des coopératives d'habitation et soutenu par la ville de Bienne en qualité de propriétaire foncier ayant octroyé à celles-ci un droit de superficie, est considéré comme un projet phare et un modèle à suivre. Il reste cependant difficile d'imaginer comment la ville de Bienne compte atteindre, d'ici 2035, l'objectif de 20 % de logements coopératifs fixé suite à l'adoption d'une initiative populaire.

5 NOUVELLES PERSONNALITÉS AU SEIN DU COMITÉ

Notre comité s'est renouvelé au cours de l'année sous revue. Marie Moeschler, avocate et conseillère de ville à Bienne, prend en charge les questions politiques. Elle apporte ses connaissances dans les domaines du droit du travail, du droit du bail et du droit des étrangers et s'engage au sein du parlement local et dans l'association des locataires.

Joseline Stolz Marti assume les questions de personnel. Elle a travaillé pendant de nombreuses années en tant qu'enseignante et directrice d'école à Bienne et s'engage aujourd'hui dans divers projets éducatifs et sociaux. Syndicaliste de longue date et conseillère de ville à Bienne, elle dispose d'une solide expérience dans le domaine scolaire et le travail associatif.

Cédric Kamber apportera au comité ses larges compétences en matière de finances et de marché immobilier. Marie Moeschler, Joseline Stolz Marti et Cédric Kamber succèdent à Anna Tanner, Philippe Garbani et Toni Schlup au sein du comité. Anna Tanner a démissionné du comité à fin 2024 à la suite de son élection au Conseil municipal. Elle a fait l'objet d'un hommage détaillé dans le dernier rapport annuel. Philippe Garbani et Toni Schlup ont quitté le comité au printemps 2025 pour raisons d'âge; leur important travail au sein de notre comité est relaté dans le présent rapport à la page 11. Je les remercie encore une fois vivement de leur engagement sans faille au sein de Casanostra.

François Contini, Président

Des logements à l'abri des spéculations

Les tensions du marché du logement biennois ont un impact direct sur le quotidien du bureau de Casanostra. Les chapitres 6 à 10 du présent rapport annuel montrent à quelle vitesse l'association a su réagir à ces défis, en complétant son offre.

6 NOUVELLE MÉTHODE DE DÉCOMPTE

Jusqu'ici, Casanostra décomptait forfaitairement ses prestations d'accompagnement au logement. Depuis le 1er janvier 2026, les coûts sont facturés en fonction des dépenses réelles, compte tenu des plafonds fixés.

Ce changement tarifaire implique un lourd surcroît de travail administratif pour Casanostra, mais améliore la transparence au profit de la clientèle et des organismes payeurs. Il est devenu plus facile aussi de contrôler l'intensité de l'accompagnement au logement. Les prestations liées à Wohnfit étaient déjà facturées sur la base des dépenses effectives. Dès le 1er janvier 2026, l'accompagnement au logement, Wohnfit mais aussi la nouvelle offre de recherche de logement sont facturées au tarif uniforme de CHF 135.– par heure.

7 PRÉCISIONS APPORTÉES À L'OFFRE

Il était déjà arrivé à Casanostra, de chercher des logements pour des personnes ne trouvant rien sur le marché libre. En 2025, la recherche de logement est devenue une nouvelle offre à part entière, à côté de l'accompagnement au logement et des mises en location dans les immeubles de Casanostra, ainsi que de l'offre Wohnfit (accompagnement dans le propre logement des client·e·s).

L'association vise ainsi à faciliter la vie à des gens qui, à l'heure de la pénurie de logements, ne trouvent rien d'abordable (voir chapitre 1). La claire structuration de son offre aide les services spécialisés, les autorités et les intéressé·e·s à repérer le service qui leur convient.

8 MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Dans notre quotidien, nous constatons à tout moment que la demande de logements à Bienne dépasse l'offre existante. Même pour Casanostra, trouver des logements à louer sur le marché asséché est un véritable défi.

Ainsi, un immeuble dans lequel Casanostra louait 25 appartements s'est récemment vendu. Son nouveau propriétaire voudra vraisemblablement le rénover afin d'augmenter les loyers. Dans un autre cas, Casanostra a même dû saisir l'autorité de conciliation, qui a jugé abusive une résiliation visant à relouer beaucoup plus cher l'objet en question.

Dans ce contexte, il est d'autant plus réjouissant que durant l'année sous revue, notre bureau ait pu concrétiser l'objectif stratégique du comité, en achetant un nouveau bien immobilier. Casanostra a ainsi repris, à la rue du Faucon, un immeuble de la Fondation Centre ASI qui déménage dans les nouveaux locaux de GurzelenPLUS.

Casanostra compte rénover entièrement en 2027 ce bien immobilier, qui sera probablement habitable dès 2028. Trois variantes ont été examinées au stade de l'avant-projet. Le comité a opté pour une solution qui, tout en préservant durablement la structure existante, comporte un nombre élevé d'appartements, soit 24 à 28 unités.

9 NOUVEAU SITE WEB

Durant l'année sous revue, Casanostra a entièrement refait son site web. La page d'accueil comprend une vidéo de présentation facile à comprendre et des épisodes de vie de clientes et clients. Le nouveau site est particulièrement convivial et l'offre clairement structurée: l'offre de l'association est d'emblée identifiable pour les internautes.
Lors de la refonte, les contenus ont été limités à l'essentiel, sans pour autant renoncer à d'importantes informations de fond. Tant les partenaires professionnels que la clientèle et les personnes intéressées y trouveront rapidement les informations utiles. Un nouveau blog proposera des interviews, des rapports et d'intéressants portraits d'organisations ou de personnes – il vaut la peine d'y jeter parfois un coup d'œil.

10 MERCI DE VOTRE PRÉCIEUSE COLLABORATION

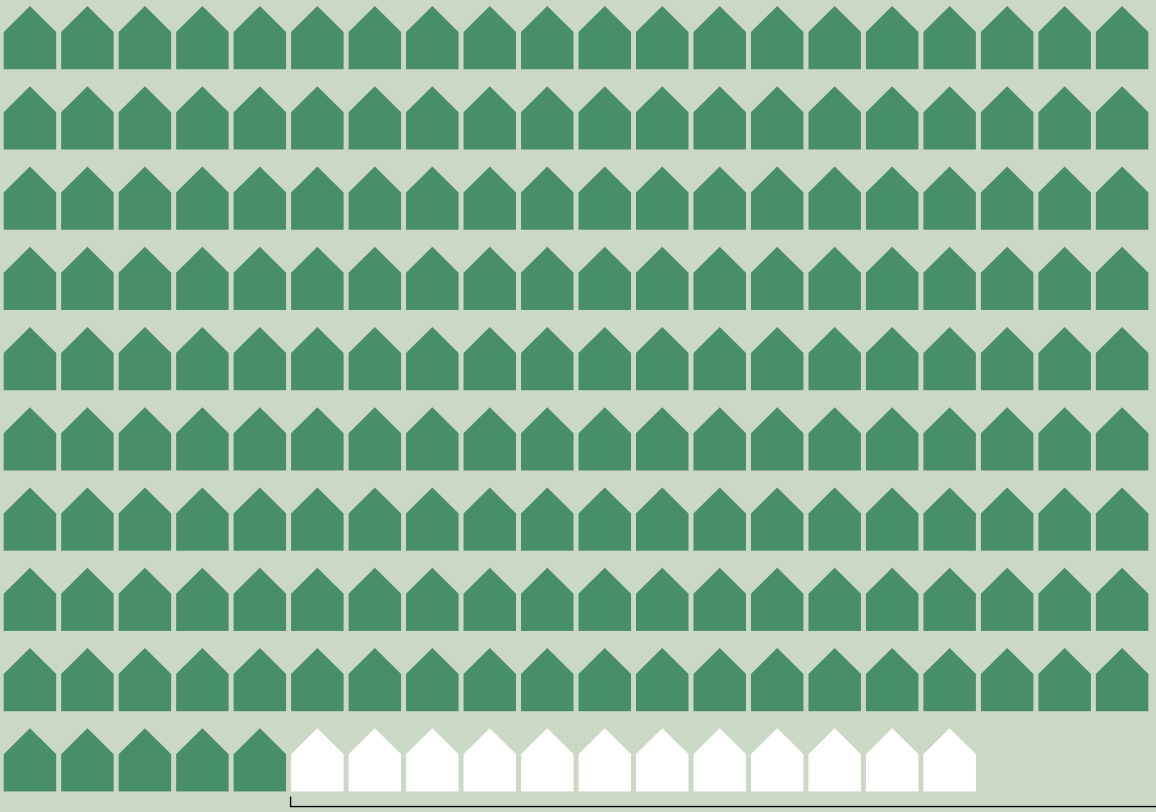
Deux postes clés au sein de l'équipe ont été repourvus en 2025. Dès le 1er janvier, Hans Jost est devenu le nouveau responsable des finances et de l'immobilier, renforçant Casanostra dans ces secteurs stratégiques.

Sandra Sapuppo travaille chez Casanostra depuis le 1er juillet. Elle est membre de la direction et responsable de l'administration, ce qui fait d'elle la première interlocutrice de nos partenaires externes.

Un grand merci à toute l'équipe de Casanostra pour son engagement infatigable durant l'année écoulée. Chacune et chacun connaît son rôle et ses responsabilités et apporte ainsi une précieuse contribution à l'objectif commun d'améliorer le quotidien de notre clientèle, par l'accompagnement au logement ou par la mise à disposition d'appartements d'accueil.

Nos remerciements s'adressent également à nos partenaires, aux organisations et aux services sociaux communaux avec lesquels Casanostra a établi une fructueuse collaboration, sans oublier les autres promoteurs immobiliers d'utilité publique que notre association côtoie au quotidien.

Daniel Bachmann, directeur



Au total,

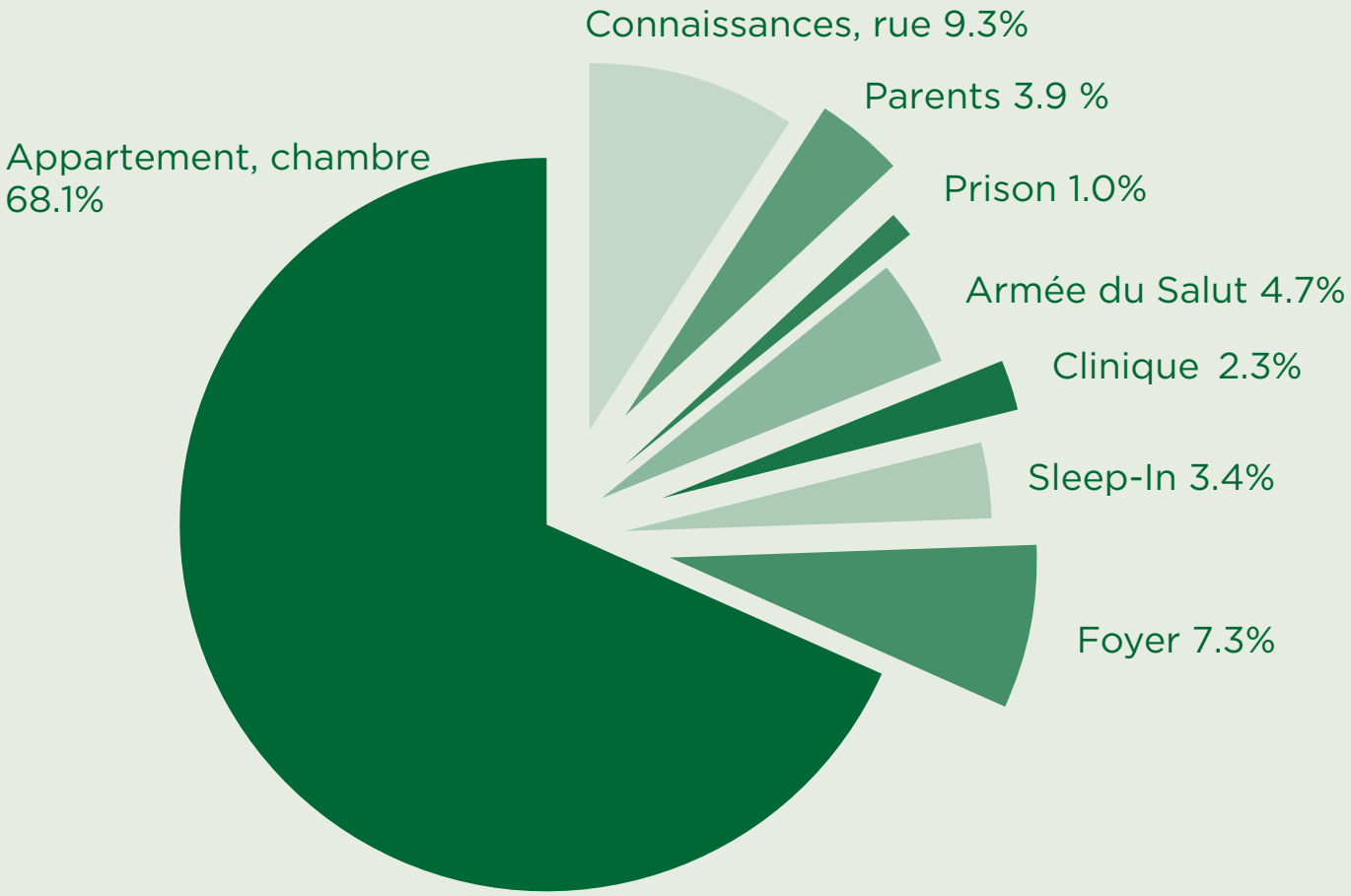
185

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

Ce sont

12 de moins que l'année précédente puisqu'il a fallu céder 12 appartements.

Séjour avant l'admission



Problème déclencheur pour Wohnfit

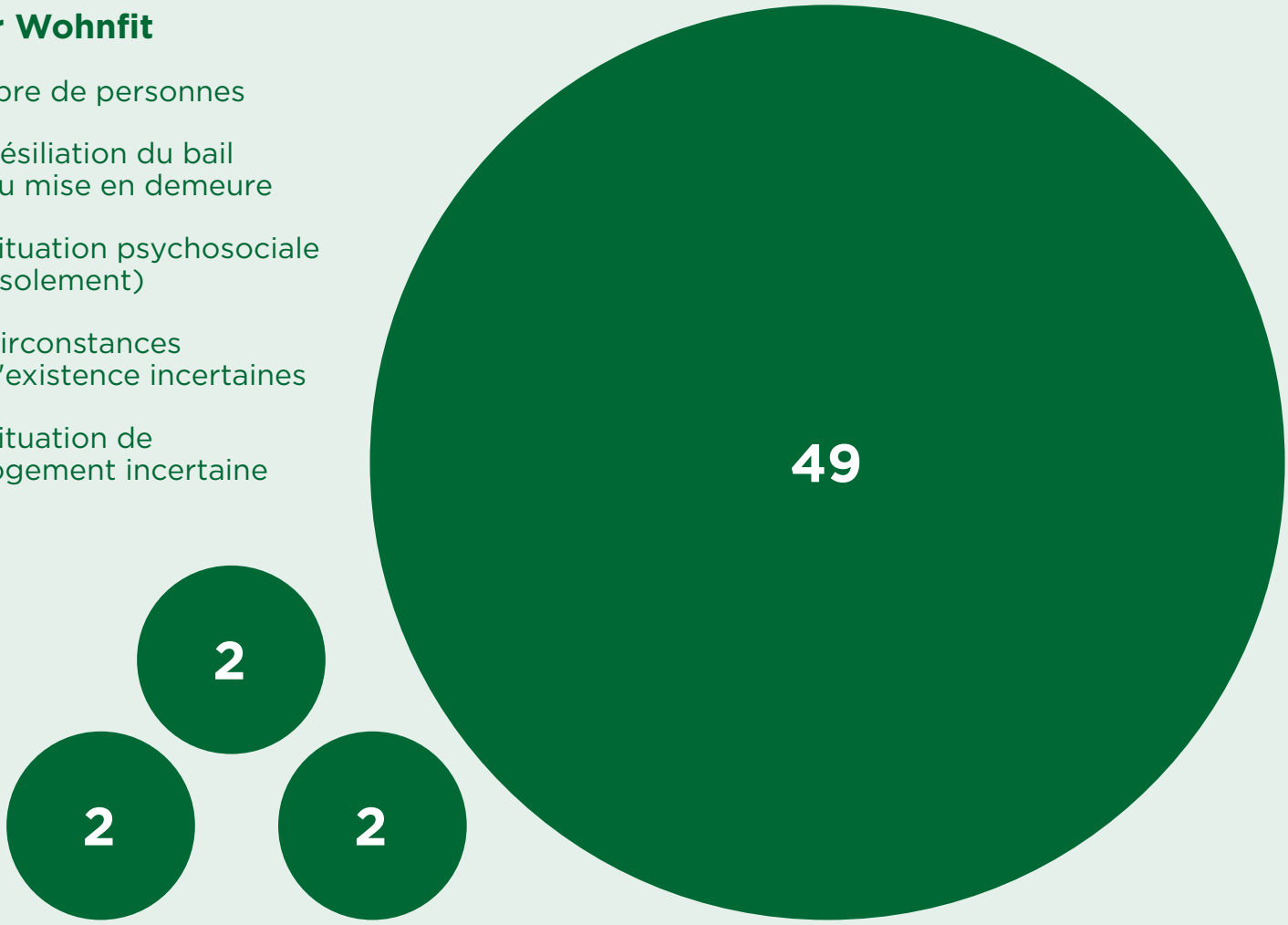
Nombre de personnes

2 Résiliation du bail ou mise en demeure

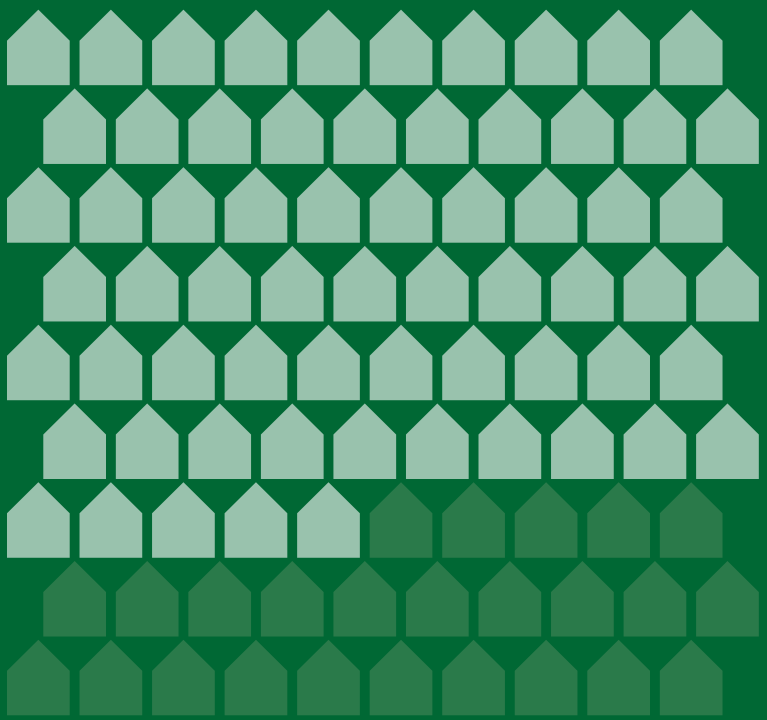
2 Situation psychosociale (isolement)

2 Circonstances d'existence incertaines

49 Situation de logement incertaine



65 locataires ont bénéficié de l'offre Wohnfit d'accompagnement de Casanostra dans leur propre logement en 2025.
25 de moins que l'année précédente.



47
sur 55 clients de Wohnfit ne présentaient aucun problème médical ou psychiatrique notable – ce qui correspond à plus de

85 %

5 souffrent d'une maladie physique,

3 d'une maladie psychique.

Deux personnes ayant marqué Casanostra

Philippe Garbani et Toni Schlup ont marqué de manière décisive le développement de Casanostra, pendant de longues années. Après leur départ du comité, tous deux reviennent sur leur parcours.

1. Motivation

Avant de rejoindre le comité, tous deux étaient déjà liés à Casanostra et savaient ainsi ce qui les attendait dans leur nouveau rôle.

Philippe Garbani, responsable des questions de personnel au sein du comité depuis 2011, était auparavant préfet. Dans cette fonction, il lui fallait décider des mesures à prendre lors de litiges en matière de droit du bail, tâche exigeant de l'engagement et surtout beaucoup de doigté. Chez Casanostra, il a parfois obtenu un logement pour des personnes en conflit avec la loi. Philippe Garbani a apporté au comité son expérience de cadre d'une institution sociale, tout en renforçant le réseau politique de l'organisation.

Toni Schlup, qui a géré les finances, était le seul membre du comité à ne pas être lié à un parti politique. Il était employé de banque – «pas banquier», comme il tient à le souligner. Dès la fin des années 1990, il s'est engagé en parallèle dans des coopératives d'habitation et a par exemple collecté des données lors d'enquêtes auxquelles Casanostra participait, afin d'établir des indicateurs financiers dans le secteur. Dès son arrivée au comité en 2012, il a pris la responsabilité des immeubles et des finances.

2. Plus belle expérience

En presque quinze ans d'activité au comité, tous deux ont nécessairement connu des hauts et des bas. Pour Toni Schlup, la plus belle expérience a commencé par un choc: au milieu des années 2010, Casanostra a racheté à la Ville de Bienne, à la rue du Wasen, un immeuble qui se trouvait dans un état de délabrement avancé. Il s'en souvient encore parfaitement: «je n'aurais même pas voulu y faire la vidange de ma moto». D'où sa joie, quand les travaux de rénovation ont abouti, d'y découvrir des appartements représentatifs. Par la suite, le projet a même remporté un prix prestigieux.

«Les travailleuses et travailleurs sociaux de Casanostra ont une activité très éprouvante, qui consiste à accompagner notre clientèle dans son logement. Seules de solides compétences leur permettent de venir à bout de situations aussi complexes.»

Philippe Garbani

Philippe Garbani se souvient avec émotion de l'engagement du personnel pendant son mandat: «les travailleuses et travailleurs sociaux de Casanostra ont une activité très éprouvante, qui consiste à accompagner notre clientèle dans son logement. Seules de solides compétences leur permettent de venir à bout de situations aussi complexes.» La gestion de la pandémie de COVID-19 l'a particulièrement impressionné. «Le directeur Daniel Bachmann a fait preuve de professionnalisme et de rigueur, veillant dès le premier jour à protéger tant le personnel que la clientèle face au risque d'infection. L'équipe a ainsi continué d'aider efficacement nos clientes et clients durant cette période éprouvante.»

3. Principal défi rencontré

Sur le plan du personnel, Philippe Garbani a dû s'acquitter d'une tâche très délicate chez Casanostra. Le départ à la retraite en 2019 de Fritz Freuler, son fondateur et directeur de longue date, a marqué un changement de génération. En tant que responsable des ressources humaines, Philippe Garbani a dû, avec l'appui d'autres membres du

comité, lui trouver un successeur approprié et stabiliser l'équipe. «Bien des choses ont changé à l'époque. J'ai mené d'innombrables entretiens individuels et servi en quelque sorte de médiateur», raconte-t-il.

La principale tâche de Toni Schlup a aussi constitué son premier défi. Casanostra a régulièrement réalisé de gros investissements dans l'entretien, la rénovation et l'acquisition de biens immobiliers. D'où la nécessité d'une planification financière rigoureuse, axée sur le long terme. Grâce notamment à ses efforts, Casanostra passe à ce jour pour une institution socialement engagée et aux reins solides. Les immeubles sont bien entretenus et leur financement assuré à long terme.

«Comme représentant de Casanostra, on m'a toujours traité avec respect.»

Toni Schlup

4. Évolution

Tous deux sont fiers du chemin parcouru par Casanostra durant leur période de fonction, qu'il s'agisse du parc immobilier, de la situation financière ou de la structure du personnel.

Toni Schlup se souvient de ses rencontres avec l'Office fédéral du logement (OFL) ou la Centrale d'émission (CCL), qui finance la construction de logements d'utilité publique: «comme représentant de Casanostra, on m'a toujours traité avec respect.»

«L'association Casanostra est très bien positionnée et jouit d'une excellente réputation parmi les milieux spécialisés», souligne Philippe Garbani.

5. Avenir

Philippe Garbani et Toni Schlup ont renoncé à se représenter au comité, pour raisons d'âge. Tous deux sont entre-temps à la retraite. Philippe Garbani se consacre à ses recherches historiques, tandis que Toni Schlup travaille à l'heure pour une «banque & assurance» et gère les finances d'un petit projet de construction biennois.

Tous deux sont convaincus que Casanostra continuera à jouer un rôle important à l'avenir. «Les besoins ont beau changer, l'accompagnement au logement par des assistant·e·s sociaux reste une nécessité», déclarent-ils en chœur.

Comptes 2025/2024

ACTIF BILAN AU 31 DÉCEMBRE (en CHF)	2025	2024
FONDS DE ROULEMENT		
Liquidités	**1'417'574.45**	**1'319'942.37**
Caisse / Poste	409'900.93	403'783.74
Banque	1'007'673.52	916'158.63
Créances résultant de livraisons et de prestations	**63'486.71**	**76'251.15**
Locataires / Prestations	72'928.01	70'636.60
Tiers	7'558.70	22'614.55
./. Ducroire	-17'000.00	-17'000.00
Autres créances à court terme	**312'490.96**	**273'230.07**
Cautions de loyer, locataires	288'549.75	240'287.55
autres créances	5'943.35	14'553.00
Cautions de loyer, bailleur	17'922.85	17'923.93
Impôt anticipé	75.01	465.59
Actifs de régularisation	**2'371.25**	**495.00**
Tiers	2'371.25	495.00
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	**1'795'923.37**	**1'669'918.59**
ACTIF IMMOBILISÉ		
Placements financiers	**308'000.00**	**300'301.00**
Titres ABS/CCL/WOBE	8'000.00	301.00
Parts sociales de la coopérative Gurzelenplus	300'000.00	300'000.00
Immobilisations corporelles meubles	**54'212.85**	**57'587.25**
Mobilier de bureau	590.00	1'180.00
Machines de bureau / électriques	1.00	1.00
Installations informatiques	47'315.35	55'615.25
Installations téléphoniques	6'305.50	790.00
Installations de bureau	1.00	1.00
Immobilisations corporelles immeubles	**8'814'168.25**	**9'023'335.00**
Immeuble de la rue Arrière	4'000'000.00	4'000'000.00
./. Correction de valeur à la rue Arrière	-1'707'000.00	-1'642'000.00
Immeuble de la rue de Mâche	1'770'000.00	1'770'000.00
./. Correction de valeur à la rue de Mâche	-1'148'300.00	-1'075'300.00
Immeuble de la rue Molz	2'000'000.00	2'000'000.00
./. Correction de valeur à la rue Molz	-294'000.00	-273'000.00
Immeuble de la rue du Wasen	3'875'000.00	3'875'000.00
./. Correction de valeur à la rue du Wasen	-771'000.00	-694'000.00
Acquisition de biens immobiliers (acompte)	347'269.85	303'936.60
./. Correction de valeur de l'acquisition	-36.60	-36.60
Immeuble du ch. de Seldwyla 6	852'757.00	852'757.00
./. Correction de valeur au ch. de Seldwyla 6	-110'522.00	-94'022.00
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	**9'176'381.10**	**9'381'223.25**
TOTAL DE L'ACTIF	**10'972'304.47**	**11'051'141.84**

PASSIF BILAN AU 31 DÉCEMBRE (en CHF)	2025	2024
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		
Engagements résultant de livraisons et de prestations	**92'264.98**	**87'465.81**
Tiers	92'264.98	87'465.81
Autres engagements à court terme	**285'639.75**	**240'287.55**
Cautions de loyer, locataires	285'639.75	240'287.55
Passifs de régularisation et provisions à court terme	**161'746.15**	**195'342.86**
Tiers	8'259.80	8'786.80
Loyers payés d'avance	153'486.35	186'556.06
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		
Dettes à long terme portant intérêts	**8'754'565.00**	**8'843'825.00**
Emprunt CCL, rue Arrière	3'000'000.00	3'000'000.00
Prêt hypothécaire WBG, rue Arrière	145'500.00	169'750.00
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	140'795.00	162'465.00
Emprunt CCL, rue du Wasen	2'600'000.00	2'600'000.00
Prêt hypothécaire WBG, rue du Wasen	368'270.00	411'610.00
Provisions et positions similaires prévues par la loi	**1'479'900.00**	**1'479'900.00**
Provision pour l'acquisition d'immeubles	660'000.00	660'000.00
Provision pour les charges de personnel	79'900.00	79'900.00
Provision informatique	25'000.00	25'000.00
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	0.00
TOTAL DES CAPITAUX ÉTRANGERS	**10'774'115.88**	**10'846'821.22**
CAPITAL D'ORGANISATION		
Capital d'organisation	**143'320.62**	**150'749.15**
Capital d'organisation	143'320.62	150'749.15
Réserves et excédent ou diminution de recettes	**54'867.97**	**53'571.47**
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	-6'132.03	-7'428.53
TOTAL DU CAPITAL D'ORGANISATION	**198'188.59**	**204'320.62**
TOTAL DU PASSIF	**10'972'304.47**	**11'051'141.84**

COMPTE DE RÉSULTAT DU 01.01 AU 31.12 (CHF)	2025	2024
PRODUIT D'EXPLOITATION		
Produit de la location d'immeubles	**1'816'979.21**	**1'756'272.15**
Loyers nets des propres immeubles	977'098.95	958'463.45
Recettes dues aux charges	254'331.15	241'866.90
Revenus locatifs des logements loués	709'960.00	739'131.00
Vacances locatives	-92'706.00	-111'738.65
Pertes sur débiteurs	-31'704.89	-71'450.55
Produit des prestations de travail social	**756'709.25**	**800'727.26**
Dons / Indemnités / Honoraires	**9'778.90**	**6'530.00**
Ville de Bienne: contrat de prestations d'accompagnement au logement	**223'627.00**	**223'627.00**
Ville de Bienne: contrat pour appartements d'urgence	**60'000.00**	**60'000.00**
Subvention des Églises	**1'000.00**	**0.00**
Autres produits	**22'582.72**	**352.63**
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	**2'890'677.08**	**2'847'509.04**
CHARGES DIRECTES DES BIENS IMMOBILIERS LOUÉS		
Charges directes des biens immobiliers loués	**-1'007'156.09**	**-1'088'509.95**
Locations tierces	-581'908.00	-630'348.00
Frais d'exploitation liés aux locations tierces	-12'413.85	-12'112.15
Charges	-316'540.77	-317'438.49
Entretien des immeubles / Fonds de rénovation	-96'967.82	-126'373.46
Ameublement	674.35	-2'237.85
RÉSULTAT BRUT 1	**1'883'520.99**	**1'758'999.09**
CHARGES DE PERSONNEL		
Charges salariales	**-1'145'181.55**	**-1'028'178.90**
Charges sociales	**-199'220.15**	**-200'310.45**
Autres charges de personnel	**-15'627.15**	**-21'308.60**
TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	**-1'360'028.85**	**-1'249'797.95**
RÉSULTAT BRUT 2	**523'492.14**	**509'201.14**
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION, AMORTISSEMENTS ET CORRECTIONS DE VALEUR, AINSI QUE RÉSULTAT FINANCIER		
Charges de locaux	**-42'609.45**	**-42'057.45**
Frais d'administration et d'informatique	**-78'664.44**	**-80'429.78**
Matériel de bureau / Imprimés	-29'818.34	-31'079.53
Assistance informatique/Télécommunications	-24'972.35	-27'647.75
Comptabilité et conseil	-13'642.00	-12'405.90
Remboursement de frais	-10'231.75	-9'296.60
Autres charges d'exploitation	**-18'770.45**	**-21'190.67**
Frais de projet	-200.00	0.00
Cotisations/Adhésions/Abonnements	-6'462.10	0.00
Autres charges d'exploitation	-12'108.35	-21'190.67
Amortissements et corrections de valeurs	**-298'100.00**	**-267'799.00**
Amortissements sur les immobilisations meubles	-252'500.00	-17'177.00
Amortissements sur les immobilisations immeubles	-45'600.00	-250'622.00
Charges financières	**-124'287.54**	**-125'990.05**
Charges d'intérêts hypothécaires	-115'615.15	-116'507.75
Rente du droit de superficie	-7'620.80	-8'082.65
Frais bancaires	-1'051.59	-1'399.65
Produits financiers	**229.47**	**837.28**
Revenus des avoirs bancaires et des créances	229.47	837.28
TOTAL DES AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION, DES AMORTISSEMENTS ET DES CORRECTIONS DE VALEUR AINSI QUE DU RÉSULTAT FINANCIER	**-562'202.41**	**-536'629.67**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**-38'710.27**	**-27'428.53**
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE		
Charges extraordinaires	**0.00**	**0.00**
Produits extraordinaires	**32'578.24**	**20'000.00**
TOTAL DU RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE	**32'578.24**	**20'000.00**
PERTE	**-6'132.03**	**-7'428.53**

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 2025.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au 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 auditions, 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 auditions 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.

Bienne, le 3 mars 2026
BDO AG

Alain Wirth
Expert-réviseur agréé

pm Anja Schläppi
Réviseuse responsable
Experte-réviseuse agréée

Budget 2026/2027

en CHF	2026*	2027
PRODUIT D'EXPLOITATION		
Produit de la location d'immeubles	**1'900'000.00**	**1'900'000.00**
Loyers nets des propres immeubles	978'000.00	978'000.00
Recettes dues aux charges	250'000.00	250'000.00
Revenus locatifs des logements loués	792'000.00	792'000.00
Logements vacants	-90'000.00	-90'000.00
Pertes sur débiteurs	-30'000.00	-30'000.00
Produit des prestations de travail social	**830'000.00**	**845'000.00**
Dons	**5'000.00**	**5'000.00**
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	**1'000.00**	**1'000.00**
Autres produits	**25'000.00**	**25'000.00**
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	**3'041'000.00**	**3'056'000.00**
CHARGES DIRECTES DES BIENS IMMOBILIERS LOUÉS		
Charges directes des biens immobiliers loués	**-1'110'000.00**	**-1'110'000.00**
Locations tierces	-662'000.00	-662'000.00
Frais d'exploitation liés aux locations tierces	-12'000.00	-12'000.00
Charges	-335'000.00	-335'000.00
Entretien des immeubles / Fonds de rénovation	-100'000.00	-100'000.00
Ameublement	-1'000.00	-1'000.00
TOTAL DES CHARGES DIRECTES DES BIENS IMMOBILIERS LOUÉS	**-1'110'000.00**	**-1'110'000.00**
CHARGES DE PERSONNEL		
Charges salariales	**-1'150'000.00**	**-1'153'280.00**
Charges sociales	**-215'000.00**	**-217'150.00**
Autres charges de personnel	**-15'000.00**	**-15'000.00**
TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	**-1'380'000.00**	**-1'385'430.00**

*Poste révisé à l'assemblée générale

en CHF	2026*	2027
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION, AMORTISSEMENTS ET CORRECTIONS DE VALEUR, AINSI QUE RÉSULTAT FINANCIER		
Charges de locaux	**-43'000.00**	**-43'000.00**
Frais d'administration et d'informatique	**-76'000.00**	**-76'000.00**
Matériel de bureau / Imprimés	-33'000.00	-33'000.00
Assistance informatique/Télécommunications	-20'000.00	-20'000.00
Comptabilité et conseil	-13'000.00	-13'000.00
Remboursement de frais	-10'000.00	-10'000.00
Autres charges d'exploitation	**-20'000.00**	**-20'000.00**
Développement de l'organisation	**0.00**	**0.00**
Amortissements et corrections de valeurs	**-303'000.00**	**-303'000.00**
Amortissements sur les immobilisations meubles	-50'000.00	-50'000.00
Amortissements sur les immobilisations immeubles	-253'000.00	-253'000.00
Charges financières	**-124'000.00**	**-124'000.00**
Charges d'intérêts hypothécaires	-115'000.00	-115'000.00
Rente du droit de superficie	-8'000.00	-8'000.00
Frais bancaires	-1'000.00	-1'000.00
Commission sur avoirs		0.00
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	**-566'000.00**	**-566'000.00**
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE		
Charges extraordinaires	**0.00**	**0.00**
TOTAL DU RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE	**10'000.00**	**10'000.00**
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	**-3'046'000.00**	**-3'051'430.00**
SURPLUS DE RENDEMENT / PERTE	**-5'000.00**	**4'570.00**

AUTRES CHIFFRES ET STATISTIQUES
www.casanostra-bienne.ch