

**Jahresbericht
Rapport annuel**

2012



Stand Zentralplatz anlässlich Tag der Genossenschaften
Jour des coopératives sur la place de central



Invitation à l'assemblée générale ordinaire

Le comité de la coopérative biennoise de construction BIWOG vous invite à l'assemblée générale ordinaire, comme suit:

Vendredi, le 07 juin 2013 à 18.30 hres
Residenz au Lac, Rue d'Aarberg 54, 2501 Bienne
(en présence du notaire pour confirmer le résultat de la fusion)

Ordre du jour

1. Salutations et validité à délibérer
2. Election des scrutateurs
3. Procès-verbal de l'assemblée générale du 15 juin 2012 et assemblée extraordinaire du 26 octobre 2012
4. Rapport de gestion 2012
5. Comptes annuels et bilan 2012, rapport des réviseurs
6. Décharge au comité
7. Fusion avec coopérative Jura/Bienne
8. Budget BIWOG 2013 ou Budget BIWOG et Jura-Bienne 2013
9. Démission
10. Election
11. Commissions
12. Communications / Informations
13. Divers

Comme d'habitude, après l'assemblée, la coopérative vous offrira un repas.

Nous nous réjouissons de votre présence.

Point 3: Procès-verbal de la 87. assemblée générale ordinaire

Date :	Vendredi 15 juin 2012
Lieu et heure :	18h30, Résidence au Lac, 54 Rue d'Aarberg, Bienne
Présents :	Coopératrices et coopérateurs (selon la liste des présences)
Absents justifiés :	Coopératrices et coopérateurs (selon les absences justifiées)
Présidence :	Vincent Studer et Thomas Bachmann
Procès-verbal :	Thomas Bachmann / Hans Jost
Service de baby-sitting :	Pia Alves Aghoro avec Jannik et Jessica Bachmann (ont gardé 14 enfants)

ORDRE DU JOUR

1. Mots de bienvenue
2. Désignation des scrutatrices et des scrutateurs
3. Procès-verbal
4. Rapport 2011 du comité
5. Compte annuel et bilan 2011, rapport des réviseurs
6. Approbation du travail du comité
7. Budget 2012
8. Commissions
9. Communications / Informations
10. Divers

1. Mots de bienvenue

Le Président déclare ouverte la 87^{ème} Assemblée Générale et souhaite la bienvenue aux coopératrices et aux coopérateurs présents.

2. Désignation des scrutateurs/trices

Sont désignés comme scrutateurs Messieurs Michel Parret et Stéphane Reber. Sont présentes au total 73 personnes qui représentent 64 voix.

3. Procès-verbal

L'Assemblée prend acte du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2011. Elle renonce à sa lecture.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

4. Rapport 2011 du comité

L'assemblée prend acte du rapport annuel. Elle renonce à sa lecture.

Le rapport de gestion 2011 du Comité est approuvé à l'unanimité

5. Comptes annuels et bilan 2011 ainsi que rapport de l'organe de révision

Le Président informe sur les chiffres publiés dans le rapport annuel à la place du responsable des finances M. Yves Altenhoff démissionnaire à l'assemblée.

Les comptes 2011 sont approuvés à l'unanimité

6. Décharge au Comité

Le Comité demande à l'Assemblée générale d'approuver le rapport annuel et le bilan 2011.

À la fin des explications du Président, quelques coopérateurs se sont plaints d'une insuffisance d'information des résidents dans les différents lotissements. De la même manière, le choix des termes de l'information ne serait pas adapté et la participation des coopérateurs dans les pourparlers avec la ville de Bienne en matière de droit de la construction n'aurait pas eu lieu..

Le Président et le Vice Président proposent d'organiser, après la manifestation d'information du 29 juin 2012 sur le thème Mutti-Areal à Brügg, des réunions concernant la procédure ultérieure dans les autres lotissements.

Le travail est approuvé à la majorité avec 3 voix contre.

7. Budget 2012

Le Président explique les chiffres publiés dans le rapport annuel.
Le budget est approuvé à l'unanimité.

8. Commissions

Commission de lotissement

Le Vice président explique le travail fait par les membres de la commission de lotissement. Il rappelle en particulier l'excursion à Studen de l'année dernière où les coopérateurs ont joué ensemble au minigolf. Ensuite, un dîner a été offert à tout le monde.

Il remercie les membres de la commission de lotissement pour le travail fourni et leur remet un petit cadeau.

Sonnhalde / Falbringen

Nous cherchons un nouveau membre afin que ce lotissement soit représenté.

Commission des finances

À la place du responsable des finances démissionnaire, nous cherchons un nouveau responsable du secteur des finances. Les personnes intéressées peuvent en faire part au Comité.

9. Communication / Information

Cadeau

Thomas Bachmann remercie les coopérateurs présents de leur participation, au nom du Comité. En remerciement tous ont reçu une torche LED BIWOG.

Respect et règlement

Nos coopérateurs doivent prêter plus d'attention au respect des règlements du lotissement et du règlement de police. Surtout en ce qui concerne les heures de repos.

Il faut en outre avoir soin des édifices, des garages, des petits murs et des fontaines et ne pas les utiliser pour jouer au football.

Décorations florales

Les décorations florales sur les tables sont gracieusement offertes par Die Mobiliar. Toutes les dames ont reçu une fleur.

Congés de l'Administrateur

Du 18 juillet au 5 août 2012 compris, l'Administrateur réduira les services du bureau et sera en congé.

10. Divers

Le Président et le Vice président ont répondu à quelques questions personnelles formulées par les coopérateurs présents

Vincent Studer clôt l'Assemblée générale à 20h15.

Après les arguments officiels, M. Miguel de Die Mobiliar a fourni des informations concernant la plus vieille compagnie d'assurances et a répondu à quelques questions jusqu'à 20h25.

Après l'assemblée, la coopérative BIWOG a offert un repas commun à la Résidence au Lac.

Le Président :

Vincent Studer

Le Secrétaire :

Thomas Bachmann /

Hans Jost (Administrateur)

Procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire

Date : Vendredi, 26 octobre 2012
Lieu et heure : 19h00, Résidence au Lac, 54 Rue d'Aarberg, Bienne
Présents : Vincent Studer (STV), Thomas Bachmann (BAT), Jean-Marc Bühler (BUJ), Beat Fahrni (FAB), Martial Kammermann (KAM) et Hans Jost (JOH)
Présents : 40 personnes (selon la liste des présences de l'Administrateur)
Absents justifiés : plusieurs coopératrices et coopérateurs
Invités : Susanne Rihs et Marco Ryter (Architectes)
Présidence : Vincent Studer
Procès-verbal : Thomas Bachmann / Hans Jost

ORDRE DU JOUR

1. Mots de bienvenue
2. Projet de construction Multi-Areal
3. Questions
4. Vote
5. Divers

1. Mots de bienvenue

Le Comité a souhaité la bienvenue aux 40 coopératrices et coopérateurs présents, qui représentent un total de 37 voix.

Monsieur André Burri-Heiz a été désigné scrutateur.

2. Projet

Le Comité a de nouveau décrit la solution technique, économique et financière pour la construction Mutti-Areal de Brügg.

Nous prévoyons de construire 3 immeubles pour un total de 27 appartements, dont un plus grand nombre d'appartements de 2 ½ pièces et un plus petit nombre d'appartements de 3 ½ pièces.

La commune de Brügg a aussi signalé la nécessité d'avoir une surface de 440 m² sur deux étages dans l'immeuble sud pour y installer à long terme les services de l'action sociale de la commune. Le bail correspondant aura une durée probablement comprise entre 10 et 15 ans.

M. Kammermann a donné lecture de la lettre du Conseil Municipal de Brügg, par laquelle celui-ci s'est clairement exprimé en faveur du choix de la BIWOG comme coopérative exécutrice du projet et, en même temps, s'est excusé pour l'absence à cause d'un dîner avec les autorités, au programme pour cette même soirée.

Pour la BIWOG ce projet représentait une occasion unique pour pouvoir de nouveau construire des immeubles après presque 50 ans d'absence de l'activité de construction.

3. Questions

À la fin de la présentation du projet en deux langues, MM. V. Studer, Th. Bachmann et B. Fahrni ont répondu de manière compétente à plusieurs questions des présents au sujet des arguments suivants :

- Garantie d'un plafond de dépense de 12,5 millions excl. VAT.
- Location à des personnes intéressées de Brügg et de Bienne
- Administration des immeubles par la BIWOG
- Demande de financement au fonds de solidarité de 2 millions de CHF
- Recours pour construction des équipements des appartements à la connaissance des organes compétents.
- Les lotissements existants de BIWOG, ainsi que présentés dans les manifestations d'information, continuent à être gérés pour l'entretien et les réparations éventuelles, et ils ne sont pas intéressés par le projet Mutti-Areal
- Soutenabilité des dettes de ce projet de la part de BIWOG
- Location d'autres surfaces de bureaux
- Garantie du respect du budget
- Financements de la part des banques compétentes et d'organisations alternatives
- Amortissement en 25 -30 ans

4. Vote

Sur invitation du président de voter en levant les bulletins de vote sur la proposition du Comité de réaliser le projet Mutti-Areal, 34 bulletins ont été levés. Aucune voix contre.

La construction de Brügg peut donc être réalisée.

5. Divers

Le Comité remercie de tout cœur les présents pour la confiance qu'ils leur ont accordée et clôt cette assemblée historique.

Après l'assemblée un apéritif a été offert dans le hall.

Clôture de l'assemblée : 20h00

Le Secrétaire :

Thomas Bachmann

Le Président :

Vincent Studer

L'Administrateur :

Hans Jost

Proposition

Le comité propose à l'assemblée générale d'approuver les procès-verbal

Point 4: Rétrospectives 2012

L'année 2012 fut une belle année pour la coopérative. Nous avons travaillé sur des dossiers d'avenir.



Photo: Fleurs sur les tables

Droits de superficie

Le dossier des droits de superficie demande toujours une bonne part d'attention. Nous avons eu plusieurs séances de travail avec la communauté d'intérêt des coopératives biennoises (CI) et avec le maire, M. Erich Fehr. Année électorale oblige, le dossier n'a pas avancé beaucoup au niveau de la ville.

Par contre, le monde politique a changé et annonce des temps plus durs pour les coopératives. Le Conseil de Ville possède une majorité de droite moins encline à offrir des conditions-cadres favorables aux coopératives.

Il faudra continuer de se battre pour défendre la vision d'habitat coopératif. Le comité ne ménage pas ces efforts dans ce domaine et chacun de ses membres travaille à cet objectif.

Lotissements BIWOG

Nous travaillons selon les concepts que nous vous avons communiqués, nous ne laisserons aucun lotissement sur le bord de la route.

Nous n'investissons pas d'argent dans de grands assainissements sans savoir ce que nous réserveront les négociations des droits de superficie.

Nous aimerions, une fois encore vous rappeler nos lignes directrices suivantes:

Sonnhalde

Le dossier de l'étude de faisabilité nous permettant de construire sur les surfaces vertes entre Falbringen et les bâtiments protégés de Sonnhalde est actuellement arrêté.

Le dossier ne sera relancé que lorsque les contrats-cadres des droits de superficie seront avalisés par le Conseil de Ville.



Photo: Zone de calme - Sonnhalde

A partir de ce moment, la relance du dossier prendra encore environ deux à trois ans supplémentaires avant que le permis de construire ne puisse être déposé. Nous avons du temps devant nous.

Falbringen

Les chauffages devront être assainis dans le futur. Nous accrochons ce projet à la "grande" centrale de production de chaleur, par réseau, du nouveau lotissement. Cette centrale de chauffe trouvera place dans les nouveaux bâtiments du nouveau lotissement.



Photo: Situation la meilleure vue sur les Alpes, Falbringen

Elle utilisera des énergies renouvelables, tels les copeaux de bois. La distribution de chaleur irriguera nos deux lotissements existants. C'est ce qui sera le plus économique pour la BIWOG et ses habitants.

Les canalisations et les toilettes devront subir aussi un lifting dans le futur. Dommage que cela n'a pas été entrepris en même temps que les cuisines. La BIWOG et les locataires auraient profité de moindres frais.

Champagne

Des trois variantes du début, qui proposaient soit :

- un maintien du lotissement dans les proportions actuelles et sous protection
- une densification par un agrandissement des bâtiments existants
- une déconstruction et un réaménagement total du lotissement

Seules les variantes "maintien du lotissement" et "agrandissement des bâtiments existants" restent valables.

Nous avons mené une discussion avec le Service cantonal du patrimoine et abouti à ces conclusions.

Nous développons, en 2013, une étude de faisabilité dans ce domaine avec les bureaux d'architectes Joliat Suter et Lars Michkulnig. Cette étude

devra être présentée à la ville pour discussion. Elle permettra de déterminer quelle sera la variante définitive choisie.



Photo: Zone de calme Champagne

Dans les deux variantes nous analyserons dans le même temps les mesures énergétiques à prendre pour améliorer le bilan des maisons actuelles, à savoir, assurer un système de chauffage pour l'avenir, gérer les problèmes d'humidité dans les caves et les maisons, tenir compte des problèmes d'évacuation des eaux, l'enlèvement des peintures plastiques sur les façades.

Dans la variante "agrandissement des bâtiments existants" la commission des constructions élabore un cahier des charges qui impose une souplesse de réalisation (par groupe de 4 maisons et pas tout le lotissement d'un coup) et d'avoir au rez-de-chaussée, une salle de bain/wc, et une pièce à vivre plus grande, largement ouverte sur le jardin.

Dans l'intervalle nous avons trouvé une solution pour deux maisons vides nous les rénovons de manière très douce et avons pu les louer pour une durée de cinq ans à une association biennoise. Cela nous permet d'amortir les frais de rénovation sur cette période. Conclure un tel contrat avec une association nous évite d'éventuels recours auprès de l'Office de conciliation. En revanche, accepter des locataires pour une période déterminée peut nous mettre dans une telle situation.



Photo: Situation centrale

Aucun gros investissement ne sera réalisé dans le lotissement jusqu'à la décision de la ville, propriétaire du sol. Nous entreprendrons seulement les travaux nécessaires pour garder sous contrôle tous les problèmes en lien avec l'humidité (eau/air) et ceux nécessaires à la sécurité des habitants.

Tilleul

Nous vous avons informé lors de la séance de quartier qu'à la fin du droit

de superficie (2032) les trois immeubles du 41,43 et 45 doivent faire l'objet d'une analyse de densification.

Une halle souterraine pour parquer les voitures de tout le lotissement et quatre nouveaux immeubles de chacun six appartements, de même hauteur pourraient prendre la place des trois immeubles existants. En l'état actuel, il ne s'agit que d'un projet à réaliser dans les vingt prochaines années qui devra encore être débattu et évalué.



Photo: Habiter avec plusieurs générations

Dans l'immeuble 43, nous avons rénové deux appartements de manière douce. Cela nous permet d'amortir les investissements tout au long de la période restante et nous évite ainsi de perdre de l'argent.

Le reste du quartier reste sous « protection du patrimoine cantonal », sur la base d'un contrat signé par la BIWOG et le "Service cantonal de la protection du patrimoine".

Pour l'instant, aucune analyse poussée ne sera réalisée pour ce quartier. Nous continuons d'assainir ou d'entretenir les maisons en rangée lors du départ d'un ou d'une locataire.

Crêt-du-Bois

Le quartier est construit sur du terrain appartenant à la BIWOG, il n'y aura pas de changement ou de densification dans l'avenir. Le lotissement est presque totalement assaini et les coûts d'entretien sont bas.



Photo: jardin au Crêt-du-Bois

Multi-Areal

Suite à la décision de l'assemblée générale d'octobre 2012 permettant au comité de construire les trois immeubles avec 27 appartements, nous continuons les étapes du projet. Nous sommes en train de travailler au pré-projet qui nous permettra de déposer les plans de construction et la demande du permis de construire en mai 2013.

Sans publicité aucune, nous avons déjà reçu 25 demandes écrites de locataires potentiels intéressés à habiter dans ces appartements.

Le droit de superficie nous est accordé et les documents sont signés par les deux partenaires et cela devant notaire.



Photo: 3 bâtiments pour la deuxième partie de sa vie

Il est toujours prévu d'inaugurer les immeubles à fin 2014.
Le projet avance bien.

Fusion avec Jura-Bienne

Nous vous avons informé par «BIWOG-Info» et lors d'une séance d'information que le comité de la coopérative Jura-Bienne a déposé une demande de fusion avec la coopérative BIWOG.

Le comité existe encore jusqu'à la décision de fusion. Si la fusion n'est pas acceptée, la coopérative Jura-Bienne n'aura plus de support juridique et ne pourra plus fonctionner.

La coopérative Jura-Bienne se compose de 12 coopérateurs/trices, vivant dans deux immeubles au Chemin Emile Ganguillet à Bienne. Leurs immeubles ont été construits en 1949, sur leur propre terrain et ils sont entretenus correctement.



Photo: 2 bâtiments en bonne état

Le dossier avance bien. Le contrat de fusion est en préparation. Les coopérateurs de Jura-Bienne décideront le 29 mai s'ils veulent fusionner avec nous.

Le comité vous recommande fortement d'accepter cette fusion lors de notre prochaine Assemblée Générale du mois de juin 2013. Elle est à l'avantage des deux coopératives et permet de garder deux immeubles hors de la spéculation immobilière.

Organisation

Le comité a continué sa réflexion sur son fonctionnement, ses possibilités d'amélioration et sur l'avenir à donner à la coopérative.

Il s'appuie sur les informations et les soutiens offerts par l'organe faîtière des coopératives.

De grands pas ont été réalisés ces dernières années qui conduisent la coopérative sur une voie sûre pour le futur.

Nous pouvons relever:

- L'adoption des nouveaux statuts par les coopérateurs en 2007, qui répondent aux besoins des coopérateurs, aux autorités et aux instituts de financement.
- La nomination d'un gérant professionnel en 2008 qui permet de répondre aux mieux aux demandes des locataires. Son travail précis, dans le respect des différentes lois, nous permet en outre d'éviter des conflits devant les tribunaux. Il apporte une aide précieuse au comité qui peut ainsi se concentrer sur son travail de réflexion et d'organisation des projets de consolidation de la coopérative.



Photo: Assainissement en détail

- La gestion renouvelée des finances, selon les normes

conformes aux coopératives, permet d'assainir les appartements et d'entreprendre des travaux d'envergure qui pourront continuer à l'avenir.

- Les immeubles à plusieurs familles de la Sonnhalde sont totalement assainis, 4 sur 5 au Crêt-du-Bois, les façades des Tilleuls, un grand nombre de maisons familiales en rangées aussi.
- Les loyers restent très corrects en regard à la qualité des rénovations.
- La composition des organes de décisions et de fonctionnement de la coopérative permettent des décisions rapides et étayées d'argumentaires solides.



Photo: Visite d'un appartement réalisé

D'autres coopératives biennoises se sont approchées du comité de la BIWOG pour obtenir des conseils et des informations sur la façon de mettre en place ces différents changements. Ces coopératives doivent aussi se renouveler afin de

rester attractives auprès des locataires.

Nous les conseillons volontiers et répondons à leurs demandes.

Nos statuts, Art.3, al 2g et 2h, nous invitent explicitement à le faire, pour rappel, la coopérative essaie d'atteindre son but par "l'encouragement des activités coopératives dans les agglomérations" et "le soutien idéal et matériel d'actions qui ont pour objectifs un habitat bon marché, sain et de bonne qualité".

Le comité est conscient qu'il ne faut pas s'arrêter là et qu'il reste encore beaucoup à faire pour conserver et valoriser une coopérative saine et attractive pour les générations futures. Au cours de ces dernières années des décisions ont pu mûrir.



Photo: Place de vie pour tout le monde

Un des points qui mobilise toute l'attention du comité est la taille relativement petite de la BIWOG. Nous sommes bien conscients de cette situation et nous travaillons

avec l'organisation faîtière pour nous conseiller :

- Une coopérative pour être "économiquement saine" (à l'avantage des locataires) devrait idéalement gérer, selon les normes, entre 200 et 250 appartements. En dessous, ses coûts de fonctionnement sont plus élevés et elle peut courir le risque de ne pas être assez professionnelle.
- Nous avons intégré un groupe de coopératives biennoises qui a mis sur pied un «benchmarking» financier (une comparaison des coûts de fonctionnement, des taux d'intérêts...), afin de vérifier si les "théories des coopératives zurichoises" sont aussi valables à Bienne. Et c'est oui ! les coopératives de plus de 200 appartements profitent de conditions financières plus attractives que les petites.

Nous travaillons donc à développer la coopérative pour l'amener à posséder un parc immobilier un peu plus grand afin d'approcher de cette fameuse barre de 200 appartements. Nos premiers pas sont déjà faits:

- En 2013, nous aurons 12 appartements en plus, si vous acceptez la fusion de Jura-Bienne
- En 2014, 27 appartements neufs seront mis en location à Brügg.
- Sur les surfaces constructibles de la Sonnhalde pourront prendre place entre 20 et 30 nouveaux appartements

- Nous cherchons encore un ou deux nouveaux projets afin de diversifier notre parc immobilier et nous permettre d'offrir également des formes d'habitation différenciées.
- Nous sommes aussi en contact étroit avec l'association biennoise "Betagten-Pflegeverein" qui aimerait offrir 8-10 places de vie pour des personnes de 80+ avec des déficiences provoquées par l'âge. Une telle démarche constitue une alternative au placement dans un home. Nous travaillons ensemble à la recherche d'une solution satisfaisante.

Le fonctionnement du comité évoluera en fonction de ce développement progressif comme il a évolué dans le passé et comme il a évolué ces dernières années. Chaque membre du comité s'imprègne dans son travail de réflexion des buts de l'article 3 de nos statuts, à savoir :

"La coopérative poursuit le but de se procurer et de conserver des locaux d'habitation bon marché et sains à ses membres par une action et une responsabilité communes. Elle s'efforce d'offrir des locaux d'habitation à tous les milieux de la population, en particulier aux familles, elle encourage la vie commune dans le sens d'une responsabilité envers toute la société et d'une solidarité mutuelle.

L'action de la coopérative est d'utilité publique et ne vise pas de bénéfice."

Remerciements

En tant que président, je remercie chaleureusement tous les membres du comité et notre gérant. Chacun de nous retousse les manches, prend ses responsabilités, fait avancer la coopérative, crée un esprit d'équipe pour s'atteler aux défis qui nous attendent.

J'aime beaucoup travailler avec notre équipe.

Je remercie aussi leurs épouses, leurs partenaires de vie, leurs enfants qui acceptent de les "prêter" plusieurs soirs par mois pour répondre aux exigences de la coopérative, qui acceptent aussi de les laisser plancher sur leurs dossiers à la maison alors qu'il ferait si bon être au jardin, en balade à vélo ou simplement les voir ne rien faire un moment.



Voici un aperçu des activités des membres du comité :

- 11 séances de comité (2 à 3 heures)
- 5 séances d'information

- 3 séances de commission des lotissements (2 à 3 heures)
- 9 séances de construction (3 à 4 heures) + 15 séances avec les architectes
- 8 séances dans les groupes de la communauté d'intérêt (CI Bienne) des coopératives biennoise (2 à 3 heures)
- 42 séances bilatérales de préparations de dossiers

et un engagement intense du gérant pour une charge de travail à 80%.

Ce n'est pas une spécificité de la BIWOG. Les comités des différentes coopératives de la CI Bienne travaillent aussi avec un tel rythme.

Décès

Au cours de l'année 2012, les coopérateurs suivants nous ont quittés:

janvier 2012	Alice Arn
août 2012	Ursula Schori



Point 5: Rapport de caisse 2012

L'année sous revue boucle avec un excédent de recettes de CHF 1'630.11.

Les grands travaux d'assainissement terminés l'année précédente portent leurs fruits. Les frais d'entretien ont sensiblement diminués, bien que nous ayons effectué de nombreux travaux de peinture, d'étanchéité et autres suites à la visite en 2011 de tous les immeubles.



Bild: Assainissement Sonnhalde

Nous avons remboursé CHF 240'000.- d'hypothèques, selon les dispositions que nous avons avec la banque.

Nous négocions pour 2012-2013, une diminution des taux d'intérêts d'hypothécaire arrivant à échéance. Nous espérons pouvoir conclure avec un taux flexible situé entre 1% et 1,5 %.

La valeur de rendement du parc immobilier reste stable, ce qui garantit la viabilité de la coopérative à long temps.

La politique des loyers reste toujours la même, pas d'augmentations généralisées, seulement des augmentations ponctuelles suite aux rénovations.

Nous continuons de financer par nos propres fonds, au minimum les 20% des assainissements importants.

Dans le cadre de la comparaison des finances des coopératives membres de la CI Bienne, nous constatons que nous appliquons une politique financière prudente et orientée vers l'avenir.

Nous désirons continuer cette politique financière dans le futur et travaillons au financement du projet Brügg avec la même prudence et la même conscience professionnelle.

Rapport de l'organe de révision

Nous avons effectué une révision des comptes selon les données statutaires et selon le code des obligations.

Vous trouverez le rapport de révision, à la suite des comptes. (voir en annexe)

Point 6: Décharge

Le comité propose à l'assemblée de lui donner décharge pour l'année 2012.

Point 7: Fusion Jura-Bienne

Le comité propose à l'assemblée de reprendre la coopérative Jura-Bienne.

Point 8: Budget 2013

Nous vous présentons cette année deux variantes de budgets.

Le premier ne tient compte que de la BIWOG et de ses 141 appartements. Ce budget est équilibré et présente des recettes égales aux charges.



Photo: Chaque évolution crée quelque chose de neuf

Nous continuons avec le poste "coûts de développement". Il nous paraît évidemment nécessaire de

mener à bien le travail de développement de la BIWOG et cela demande certains moyens.

Les recettes provenant de la participation du canton aux frais de développement de la coopérative ne sont pas budgétés. C'est un principe de prudence, nous ne les budgétions que s'ils sont connus.

Le deuxième budget tient compte de l'intégration par fusion de la coopérative Jura-Bienne.

Ce budget est aussi équilibré et présente des recettes égales aux charges.

En fonction de la décision de l'Assemblée générale nous adopterons le premier budget ou le deuxième.

Proposition

Le comité propose à l'assemblée générale d'approuver le budget 2013.

Point 9: Démission

M. Jean Riedo sort de la Commission des lotissements. Il était un membre actif de la coopérative et avait toujours une oreille ouverte pour les coopérateurs. Nous le remercions pour son travail et lui souhaitons tout le meilleur pour le futur.

Point 10: Election

Les membres du comité se mettent à position pour une nouvelle période.

Le comité propose M. Thomas Furrer comme membre du comité. Il va travailler pour la commission de construction.

Point 11: Commissions

Commission des finances

Nous avons travaillé tous les dossiers au niveau du comité.

Pour le reste, vous trouverez plus d'informations sous la rubrique "rapport des finances".

Responsable de la commission des finances.

Vincent Studer

Ad interim Responsable de la commission des finances

Commission des lotissements

À l'occasion de l'année internationale des coopératives proclamée par l'ONU, la commission a organisé plusieurs événements, tels le calendrier de l'Avent et l'entretien du jardin, mais aussi la fête des lotissements, qui a permis aux coopératrices et aux coopérateurs de passer un peu de temps ensemble.

En général, le temps était plutôt beau, mais l'automne a frappé par une vague de froid soudaine et inattendue. Il est toujours très agréable de voir que, malgré leurs nombreux autres rendez-vous et les multiples propositions de loisirs, les coopératrices et les coopérateurs parviennent à consacrer un peu de leur temps à leur coopérative commune.

La journée des coopératives (année ONU) a vu la présence et l'intervention de nombreuses personnes sur la place centrale et la commission, avec le comité directeur, a ainsi eu une occasion excellente de présenter la BIWOG au public.

Les adultes ont pu recevoir des informations exhaustives sur notre coopérative, alors que les plus petits s'amusaient en jouant.



Photo: contact avec des personnes du public

Les membres de la commission sont très disponibles, même pour les petites choses nécessaires au lotissement et apportent leur aide en cas de besoin.

Et même BIWOG Info ne serait pas aussi intéressant s'il ne contenait pas toutes les informations sur le lotissement.

Je désire remercier toute l'équipe pour son travail et son apport d'idées nouvelles.

Thomas Bachmann
Responsable de la Commission des lotissements

Commission des constructions

La commission des constructions a porté son effort sur le projet prioritaire de l'aire Mutti à Brügg.

En collaboration avec les bureaux d'architectes Bauart à Berne et Kaufmann à Studen, la commission a élaboré:

- le cahier des charges du projet de construction
- l'étude de faisabilité
- la pré-demande à la commune
- le pré-projet
- le budget de construction et les prix des appartements

Pour le comité, la commission a préparé le dossier du droit de superficie.

Un grand thème a nécessité beaucoup de temps et d'énergie : le degré d'automation des bâtiments. Jusqu'où allons-nous automatiser les appartements ? Quels montants

sommes- nous disposés à investir dans ce domaine ?

Un autre thème important concerne le type de bâtiment à construire :

- traditionnel en briques et béton
- hybride : façades et parois intérieures en bois, planchers en béton
- tout bois, sauf le sous-sol et la cage d'escaliers

Le choix final sera en grande partie fonction des coûts des offres qui nous parviendront. A l'heure de mettre sous presse ce rapport de gestion, les trois variantes sont encore ouvertes avec une préférence pour les deux en bois.



Photo: Visite d'un immeuble en bois

Pour les autres lotissements, nous avons avancé sur le dossier de la Champagne et pris des contacts avec le Service cantonal du

patrimoine. Cela nous a permis d'éliminer une variante sur trois. (voir rapport ci-dessus).

La commission des constructions a participé à diverses séances de la CI Bienne qui traitaient des droits de superficie et de la situation des coopératives en ville de Bienne.

La commission a visité un lotissement mis en vente en ville, elle a étudié le dossier en profondeur, analysé les investissements nécessaires et préparé le dossier pour le comité.

La commission a aussi pris note de la démission de Monsieur Beat Fahrni. Il nous quitte pour des raisons personnelles et familiales.

Elle tient à le remercier sincèrement pour tout le travail qu'il a fourni et pour les impulsions constructives qu'il a apportées grâce à une gestion des dossiers réalisée avec un grand rythme et d'engagement.

Merci Beat pour ces deux années de travail.

Vincent Studer

Ad interim Responsable de la commission des constructions

Point 11: Communication

Divers

Point 12: Divers

Divers

Adresse de contact

Coopérative biennoise de construction BIWOG
Crêt-du-Bois 63, 2503 Bienne
Tel. 032 365 21 45, Fax 032 365 21 49
info@biwog.ch, www.biwog.ch

Membres du comité

Président	M. Vincent Studer
Vice-président	M. Thomas Bachmann
Caissière	ouvert
Loi	M. Martial Kammermann
Membre	M. Jean-Marc Bühler

Secrétariat

Gérant	M. Hans Jost
--------	--------------

Organe de révision

Fiduciaire	M. Stéphan Roulet
------------	-------------------

Commission des lotissements

Tilleul	Mme Pia Alves Aghoro
Crêt-du-Bois	Mme Heike Hofmann
Sonnhalde / Falbringen	M. Stephan Rüegg
Champagne	ouvert

Beilagen

Annexes

Bilanz 31.12.2012

Bilan 31.12.2012

Aktiven / Actifs	31.12.2012	31.12.2011
Umlaufvermögen / Actifs circulants		
Flüssige Mittel / Liquidités	227'304.16	133'001.88
Forderungen gegenüber Mietern / Créances envers les locataires	37'065.00	31'895.10
Forderungen gegenüber Dritten / Créances envers des tiers	1'202.20	2'852.40
Aktive Abgrenzung von Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Comptes de régularisation des dépenses de chauffages et frais accessoires	236'953.20	201'323.15
Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants	502'524.56	369'072.53
Anlagevermögen / Actifs immobilisés		
Liegenschaften / Immeubles	16'164'703.06	16'346'978.00
Mobilien und Werkzeuge / Mobilier et outillages	27'456.00	35'585.35
Beteiligungen / Participations	6'901.00	6'901.00
Planungskosten / Frais de planification	101'261.00	101'261.00
Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés	16'300'321.06	16'490'725.35
Total Aktiven / Total actifs	16'802'845.62	16'859'797.88
Passiven / Passifs		
Fremdkapital / Capital étranger		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / Dettes à court terme	234'420.93	64'953'15
Genossenschaftsdarlehen / Prêts des coopérateurs/-trices	452'307.50	443'843.50
Vorausbezahlte Mietzinse / Loyer payés à l'avance	24'627.00	21'874.00
Heiz- und Nebenkosten-Akonti / Acomptes chauffages et frais accessoires	194'937.00	195'131.15
Hypotheken / Hypothèques	15'720'00'.00	15'960'000.00
Total Fremdkapital / Total du capital étranger	16'626'292.43	16'685'774.80
Eigenkapital / capital propre		
Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative	55'500.00	54'600.00
Reparaturfonds / Fonds de réparations	0.00	0.00
Reservfonds / Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	105'725.13	104'291.42
Jahresergebnis 2011 / Résultat annuel 2011		1'433.71
Jahresergebnis 2012 zur Kenntnis / Résultat annuel 2012	1'630.11	
Total Eigenkapital/Total du capital propre	176'553.19	174'023.08
Total Passiven / Total passifs	16'802'845.62	16'859'797.88

Erfolgsrechnung Comptes d'exploitation

<u>Ertrag / Revenus</u>	31.12.2012	31.12.2011
Mietzinse / Revenus des locations	1'782'260.50	1'737'861.90
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	379.10	516.30
Ertrag aus Verwaltungskosten / Revenus administratifs	8'174.60	7'921.35
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Revenus finances d'entrée	800.00	1'000.00
Versicherungsleistungen / Prestations d'assurance	0.00	0.00
Ordentlicher Ertrag / Revenus ordinaires	2'135.77	2'530.52
Ausserordentlicher Ertrag / Revenus extraordinaires	1'608.80	22'172.25
Total Ertrag / Revenus totales	1'795'358.77	1'774'231.08
<u>Aufwand / Charges</u>		
Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	453'057.60	462'515.20
Baurechtszinsse / Intérêts du droit de superficie	69'052.75	69'052.75
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'063.90	1'150.60
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	197'476.41	203'643.37
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / Part entretien sur assainissement	41'367.90	0.00
Schadenfälle / Sinistres	0.00	0.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	35'654.25	25'637.65
Versicherungen / Assurances	43'192.60	48'238.30
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	250'783.51	250'838.48
Steuern / Impôts	23'668.10	23'338.65
Heiz- & Nebenkosten der Leerstände Frais auxiliaires appartements vides	7'916.20	20'680.65
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	19.10	2'711.85
Total Aufwand vor Abschreibungen / Charges totales avant amortissements	1'123'252.32	1'752'906.16
Jahresergebnis vor Abschreibungen / Résultat de l'exercice avant amortissements	672'106.45	176'904.35
Abschreibungen (siehe Tabelle) / Amortissements (voir tabelle)	670'476.34	175'470.64
Jahresergebnis / Résultat annuel	1'630.11	1'433.71

Detailangaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2012
Informations détaillées sur le bilan et le compte d'exploitation 2012

31.12.2012	Bilanzwerte Valeur au bilan		Zusatzinformationen Informations complémentaires	
	Liegenschaften immeubles	Hypotheken Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers. Wert Valeur Incend.
Sonnhalde	4'873'116.66	3'724'00.00	2'926'400.00	9'619'600.00
Champagne	2'173'201.48	4'264'000.00	3'915'300.00	11'601'800.00
Linde	5'466'436.24	4'924'000.00	5'413'500.00	16'514'600.00
Waldrain	2'643'372.49	1'884'000.00	1'988'200.00	6'884'600.00
Falbringen	646'410.54	924'000.00	1'315'700.00	5'269'500.00
Sanierungen / assainissement	75'348.65	0.00	0.00	0.00
Areal Brügg/ Aire Brügg	221'290.00	0.00	0.00	0.00
Landwerte / Valeurs des terrains	65'527.00	0.00	0.00	0.00
Plankosten / Frais de planification	101'261.00	0.00	0.00	0.00
Total	16'265'964.06	15'720'000.00	15'559'100.00	49'890'100.00

31.12.2012	Mietzinse	Hyp. Zinse Baurechtszins	Unterhalt und Reparaturen	Abschreibungen auf Immobilien	Aktivierung auf Immobilien
	Locations	Intérêts hyp. droit superf.	Entretien et réparations	Amortissements sur immeubles	Activation sur immeubles
Sonnhalde	397'977.00	128'930.15	34'155.45	198'292.08	0.00
Champagne	428'717.00	141'834.40	48'116.05	88'429.78	65'894.55
Linde	553'361.00	167'550.65	48'088.81	222'434.86	608'966.69
Waldrain	210'133.00	49'815.40	10'224.20	107'561.52	0.00
Falbringen	192'072.50	33'979.75	56'891.90	26'303.10	0.00
Total	1'782'260.50	522'110.35	197'476.41	643'021.34	674'861.24

Büro und Verwaltung Bureau et administration	2012	2011
Miete Büro / Locations bureau	11'804.30	11'563.44
Personalaufwand / Dépenses pour le personnel	157'722.25	155'570.00
Sozialleistungen / Charges sociales	20'060.35	19'116.55
Büro- und Verwaltungskosten / Frais de bureau et administratifs	61'196.61	64'588.49
Total	250'783.51	250'838.48

Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan	31.12.2012	31.12.2011
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	105'725.13	104'291.42
Jahresergebnis 2011 Résultat annuel 2011		1'433.71
Jahresergebnis 2012 Résultat annuel 2012	1'630.11	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve Attribution aux réserves légales	0.00	0.00
Verbleibender Gewinnvortrag Bénéfice reporté restant	107'355.24	105'725.13

Anhang Annexe	31.12.2012	31.12.2011
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellung zugunsten Dritter Cautions, devoir de garanties et demandes de saisies envers des tiers	keine aucunes	keine aucunes
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven Actifs engagés ou cédés pour sauvegarde des propres engagements	18'910'000.00	18'910'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen Valeur immobilière des assurances incendie	49'890'100.00	49'890'100.00
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen Obligations envers des institutions de prévoyances du personnel	keine aucunes	keine aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben Autres obligations prévues par la loi	keine aucunes	keine aucunes

Budget 2013

Budget 2013

Ertrag / Revenus	Variante I	Variante II
	BIWOG	BIWOG / Jura-Biel
Mietzinse / Revenus des locations	1'821'000.00	1'913'000
Betrieblicher Zinsertrag	1'000.00	1'100
Revenus des intérêts d'exploitation		
Diverser Ertrag / Revenus divers	8'000.00	10'700
Total Ertrag / Revenus totales	1'830'000.00	1'924'800
Aufwand / Charges		
Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	419'000.00	433'700.00
Baurechtszinse / Intérêts du droit superficiele	69'000.00	69'000.00
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'000.00	1'000.00
Unterhalt und Reparaturen / Réparations et entretien	386'000.00	436'000.00
Anteil Unterhalt aus Sanierungen /		
Part entretien sur assisissement	30'000.00	30'000.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	35'000.00	35'400.00
Versicherungen / Assurances	40'000.00	43'700.00
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	267'000.00	270'200.00
Projektkosten / Coût de développement	100'000.00	103'000.00
Steuern / Impôts	24'000.00	26'100.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände	7'000.00	7'200.00
Frais auxiliaires appartements vides		
Entschädig.Mieter / Indemnisation aux locataires	1'000.00	1'000.00
Abschreibungen / Amortissement	451'000.00	468'500.00
Total Aufwand / Charges totales	1'830'000.00	1'924'800.00
Gewinn / Bénéfice	0.00	0.00

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint à l'assemblée des coopérateurs de BIWOG, Coopérative biennoise de construction, Waldrainstrasse 63, 2503 Bienne

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Coopérative BIWOG pour l'exercice arrêté au 31.12.2012.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à la direction et au comité alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification 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 ne font pas partie de ce contrôle.

Nous remarquons que les taux d'amortissements appliqués sur les immeubles sont respectivement de 2.79% en 2009, 2.65% en 2010, 2.63% en 2011 et 3.91% en 2012, alors que le taux usuel fiscal devrait s'élever à 4%.

Par ailleurs, nous vous informons que le poste à l'actif du bilan « frais de planification » qui s'élève au 31.12.2012 à Fr. 101'261.-- devra être passé en charge si les projets ne se réalisent pas.

Lors de notre contrôle, nous n'avons, à l'exception des remarques ci-dessous, pas constaté d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Neuchâtel, le 4 mars 2013



Stéphane Roulet
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG
Réviseur responsable

Übersetzung aus dem Französischen

Bericht der Kontrollstelle zur Eingeschränkten Revision an die Genossenschafterversammlung der Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft BIWOG für das am 31.12.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Erstellung der Jahresrechnung sind die Geschäftsleitung und der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese Rechnung zu prüfen und eine diesbezügliche Beurteilung abzugeben. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Gesellschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Wir stellen fest, dass auf Antrag der Steuerbehörden des Kantons Bern die handelsrechtliche Bewertung der Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten für die Jahre 2007 bis 2010 berichtigt wurde, woraus sich eine aussergewöhnliche Belastung in Höhe von CHF 633'267.56 ergibt.

Angesichts des Vorstehenden wurde der Reparaturfonds aufgelöst, was zu einem ausserordentlichen Ertrag in Höhe von CHF 155'579.43 führt.

Ferner wurden die Tilgungen auf Antrag der Steuerbehörden des Kantons Bern für die Jahre 2009 und 2010 neu berechnet. Schliesslich betragen die angewandten Tilgungssätze jeweils 2.79 % im Jahr 2009, 2.65 % im Jahr 2010 und 2.63 % im Jahr 2011, während der übliche Satz bei 4 % liegen sollte.

Abgesehen von den vorstehenden Bemerkungen sind wir bei unserer Prüfung nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Neuchâtel, 3. Mai 2012

Stéphan Roulet
Betriebswirt ESCEA/HSW
Verantwortlicher Prüfer

Impressum

Autoren / Auteurs

Herr Vincent Studer

Herr Thomas Bachmann

Übersetzung / Traduction

Herr Thomas Bachmann

Herr Jean-Marc Bühler

Marinella Guzzetti

Fotos / Photos

Herr Thomas Bachmann

Herr Stefan Marthaler

Herr Hans Jost

Auflage / Tirage

165 Stück / exemplaires

Druckerei / Impression

Hulliger Druck + Kopie, Biel-Bienne



Bieler Wohnbaugenossenschaft
Coopérative biennoise de construction

Waldrainstrasse 63, Crêt-du-Bois 63

2503 Biel / Bienne

Tel 032 365 21 45

Fax 032 365 21 49

info@biwog.ch

www.biwog.ch