

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 26 mars 2026

Date: jeudi 26 mars 2026
Lieu et heure: 18h30, salle de réunion de la Fondation Battenberg, Rue du Midi 55, 2504 Bienne
Présents: membres de la coopérative (selon la liste de présence) et secrétariat
Présidence: Thomas Klotz et Claude Marbach
Procès-verbal: Christoph Kienholz

ORDRE DU JOUR

1. Accueil et quorum
2. Élection des scrutateurs/-trices
3. Crédit de construction pour le nouveau lotissement «Chemin des Pinsons»
4. Contrat de droit de superficie pour la parcelle du lotissement «Chemins des Pinsons»
5. Prolongation des contrats de droit de superficie pour les parcelles du lotissement Sonnhalde



1. Accueil et quorum

Le coprésident Thomas Klotz ouvre l'assemblée générale extraordinaire (AGE) du 26 mars 2026. Il souhaite la bienvenue aux coopérateurs/-trices et présente le cadre de l'AGE. Il constate que les documents ont été adressés dans les délais à l'ensemble des membres de la coopérative et que l'AGE peut valablement délibérer.

Quarante-cinq personnes sont présentes, représentant ensemble 65 voix. La majorité simple est donc de 33 voix.

2. Élection des scrutateurs/-trices

Francine Lachat et André Burri se portent volontaires comme scrutateur/-trice.

Les deux sont élus à la majorité.

Introduction aux points 3 et 4 de l'ordre du jour

Lors de cette assemblée générale extraordinaire, seuls les principaux éléments des propositions sont passés en revue, sans présentation détaillée du projet. La situation de départ et les questions soumises au vote ont été formulées et documentées de manière claire. Une séance plénière a également été organisée le 12 mars 2026, au cours de laquelle le projet a été présenté de manière approfondie. Cela a ainsi permis aux personnes présentes de se forger une opinion.

Depuis 2022, le comité travaille sur le projet du chemin des Pinsons. Les points suivants ont été définis comme principes directeurs pour le développement de ce projet :

- engager une coopération avec l'association « Pinson résident »
- la biwog est l'unique titulaire du droit de superficie
- les investissements financiers ne représentent pas une charge supplémentaire pour la biwog
- mobilisation de fonds propres par les futur·e·s habitant·e·s

Ce projet de construction fait office de projet pilote, et doit montrer la manière dont la biwog pourrait, à l'avenir, développer des projets de construction de logements.

- Implication des futur·e·s habitant·e·s
- Développement de projets de construction de logements répondant aux besoins
- Renforcement de l'esprit coopératif au sein de la biwog
- Contribution de la biwog à la lutte à long terme contre la spéculation dans la construction de logements

Jalons atteints à ce jour :

2022: décision stratégique du comité de la biwog en faveur d'un développement de projet au chemin des Pinsons

2023: candidature retenue pour le droit de superficie et signature du contrat de droit de superficie, sous réserve de l'approbation des organes compétents

2024: création du groupe de travail (GT) « Chemin des Pinsons » (commission de construction), avec des représentants de la biwog et de l'association « Pinson résident »



2024: adaptation du règlement de la caisse de dépôts

2025: achèvement de l'avant-projet et début de la phase de projet de construction

2026: engagement de financement de la banque

Pour que le projet au chemin des Pinsons puisse être réalisé, les deux objets doivent être acceptés.

En cas de refus, le comité envisage le scénario suivant :

- le projet ne pourra pas être réalisé et l'organisation du projet sera dissoute
- le droit de superficie devra être suspendu / restitué
- les contrats avec le FdR et Solifonds ne pourront pas être signés
- le contrat de crédit avec l'organisme de financement (Banque Migros) ne pourra pas être signé
- Les coûts déjà engagés pour le développement du projet devront être passés par pertes et profits

Réponses aux questions des membres de la coopérative présent-e-s :

Quel montant a été investi jusqu'à cette AGE ?

→ Environ 350'000 CHF ont été investis ; en cas de refus, ce montant devra être passé par pertes et profits

Quels risques ce projet comporte-t-il pour la biwog ?

→ Du point de vue de la commission de construction (GT «Chemin des Pinsons»), les risques sont acceptables. Toutes les vérifications possibles ont été effectuées durant les phases d'avant-projet et de projet de construction. Le fait que des engagements de financement fermes émanent de quatre établissements financiers et que, dans le cadre d'une demande préalable, l'OFL (Office fédéral du logement) ait estimé le projet digne d'être soutenu constitue une sécurité supplémentaire.

3. Crédit de construction pour le nouveau lotissement «Chemin des Pinsons»

La question soumise au vote: Souhaitez-vous approuver le crédit de construction? Celui-ci s'élève à CHF 10,51 millions. Il est destiné à la planification et à la construction du lotissement «Chemin des Pinsons»

Le comité de la COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog vous recommande d'approuver ce crédit.

oui = 62

non = 2

abstention = 1

Le crédit de construction est ainsi approuvé



4. Contrat de droit de superficie pour la parcelle du lotissement «Chemin des Pinsons»

La question soumise au vote : Souhaitez-vous approuver le contrat de droit de superficie au chemin des Pinsons 7 (BR 11373) ainsi que l'avenant au contrat de droit de superficie au chemin des Pinsons 7 conclu entre la commune municipale de Bienne et la biwog le 21.12.2023 ?

Le comité de la COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION biwog vous recommande d'approuver le contrat de droit de superficie.

oui = 62

non = 0

abstentions = 3

Le contrat de droit de superficie est ainsi approuvé et entre en force.

Introduction au point 5 de l'ordre du jour

Tâches du comité :

- entretien soigneux et continu des bâtiments existants ainsi que leur renouvellement périodique
- gestion et location des logements et des locaux commerciaux sur la base du loyer basé sur les coûts

L'ensemble des conditions-cadres a été documenté de manière détaillée dans la documentation de vote ; lors d'une séance d'information organisée pour les habitant·e·s le 16 mars 2026, les effets sur les loyers ont également été présentés.

Conditions-cadres découlant des contrats de droit de superficie à renouveler :

- obligation d'entretien et d'amortissement
- la titulaire du droit de superficie est tenue de proposer ses logements sur le terrain en droit de superficie selon le principe du loyer basé sur les coûts
- pour l'ensemble des rénovations, investissements, agrandissements et nouvelles constructions, les prescriptions du règlement de la Ville de Bienne sur la protection du climat et l'adaptation au changement climatique doivent être respectées et les mesures correspondantes mises en œuvre
- conformément à l'art. 2, al. 2, RLog, la titulaire du droit de superficie a défini une stratégie immobilière à moyen et long terme, et a conclu une convention d'objectifs

En cas de refus, le comité envisage le scénario suivant :

- la prolongation des contrats de droit de superficie ne pourra pas être conclue
- les rénovations cycliques d'envergure déjà engagées (production de chaleur) ne pourront pas être poursuivies
- le retour du lotissement à la concédante du droit de superficie (Ville de Bienne) deviendra un risque concret.

Réponses aux questions et remarques des membres de la coopérative présent·e·s :

- Parmi de nombreuses autres exigences, les prescriptions de la Ville de Bienne prévoient un chauffage neutre en CO₂. Celui-ci ne doit toutefois pas nécessairement être raccordé à un réseau de chauffage à distance, comme c'est le cas pour le lotissement Champagne.



- Il est relevé que le vote de ce soir portera à la fois sur le plus ancien et le plus récent lotissement de la biwog.
- Le mode de calcul du loyer basé sur les coûts ne fait pas partie des questions soumises au vote ce soir. Il est rappelé qu'une séance d'information consacrée à la stratégie financière de la biwog aura lieu le 28 mai 2026.

5. Prolongation des contrats de droit de superficie pour les parcelles du lotissement Sonnhalde

La question soumise au vote : Souhaitez-vous approuver la prolongation des contrats de droit de superficie (BR 5657, BR 5658, BR 5659 et BR 5660) avec la Ville de Bienne pour une durée de 70 années supplémentaires?

Le comité de la COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog vous recommande d'approuver cette prolongation.

oui = 65

non = 0

abstention = 0

La prolongation des contrats de droit de superficie est ainsi approuvée et entre en force, sous réserve de l'approbation des organes compétents de la Ville de Bienne.

Clôture

Le procès-verbal de l'AGE sera approuvé par le comité lors de sa prochaine séance, le 23 avril 2026, puis mis en ligne sur le site web de la biwog d'ici à la fin avril 2026. À compter de cette approbation, le comité sera habilité à agir.

Thomas Klotz clôt l'assemblée générale extraordinaire à 19h35

Les coprésidents :

Thomas Klotz Claude Marbach

Le rédacteur du procès-verbal :

Christoph Kienholz