

Population et offre de logements à Bienne et dans les coopératives d'habitation

Analyse des données des registres des habitants, des bâtiments et des logements ainsi que du registre des impôts, y compris conclusions et recommandations en faveur d'une politique globale du logement.

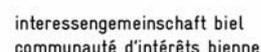
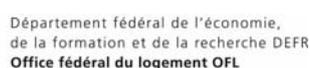
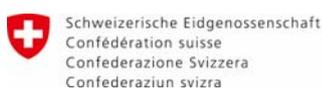
Daniel Blumer

Janvier 2015

Sur mandat de la Ville de Bienne et des coopératives biennoises d'habitation

Avec le soutien de:

Office fédéral du logement, Association régionale des coopératives d'habitation Berne-Soleure, Fonds de solidarité des coopératives d'habitation Suisse, Canton de Berne



Impressum

Titre

Population et offre de logements à Bienne et dans les coopératives d'habitation. Analyse des données des registres des habitants, des bâtiments et des logements ainsi que du registre des impôts, y compris conclusions et recommandations en faveur d'une vaste politique du logement.

Mandante :

Ville de Bienne
CI Coopératives biennoises d'habitation

Auteur :

Daniel Blumer, Organisme pour la promotion de la construction de logements d'utilité publique du Canton de Berne

Traitement des données :

IC Infraconsult AG, Berne

Accompagnement du projet :

Thomas Gfeller, délégué à l'économie de la Ville de Bienne
Christian Portmann, conport
Jürg Sollberger, Association régionale des coopératives d'habitation Berne-Soleure
Felix Walder, Office fédéral du logement (OFL)
Uwe Zahn, CI Coopératives biennoises d'habitation

L'étude peut être téléchargée à partir des sites suivants :

www.wbg-beso.ch/igbiel

www.biel-bienne.ch

www.bwo.admin.ch

Population et offre de logements à Bienne et dans les coopératives d'habitation

«En comparaison nationale, la proportion de logements en possession de coopératives d'habitation à Bienne est sensiblement plus élevée que la moyenne. Cette offre de logements est importante, car elle couvre une part de marché souvent négligée par d'autres investisseurs. L'étude fournit une base décisionnelle et de données pour développer de l'offre de logements à Bienne ainsi que pour mener des débats sur la poursuite des contrats de droit de superficie entre la Ville de Bienne et les coopératives d'habitation.»

Felix Walder, directeur suppléant, Office fédéral du logement

«L'étude constitue une excellente base pour améliorer l'attrait du parc de logements biennois développant à long terme les coopératives d'habitation.»

Silvia Steidle, conseillère municipale, directrice des finances de la Ville de Bienne

«Avec la première étude réalisée par le bureau BASS, la présente étude crée les bases nécessaires à une bonne collaboration avec la Ville de Bienne ainsi qu'au développement de la construction de logements par des coopératives. Elle démontre que les logements de coopératives sont mieux entretenus que la moyenne des autres logements, que la sollicitation de surfaces habitables est la plus faible en ce qui concerne les coopératives et que la proportion de Biennoises et Biennois ne payant aucun impôt n'est nulle part aussi faible que dans les logements des coopératives. L'étude réfute ainsi de manière empirique les préjugés négatifs à l'encontre des coopératives d'habitation.»

Uwe Zahn, délégué des coopératives biennoises d'habitation

Sommaire

SOMMAIRE	4
INTRODUCTION	6
A) Mandat et mandantes	6
B) Collecte des données et prestations de tiers	7
C) Base des données et représentativité	8
D) Représentation des résultats	9
E) Exemples pratiques	11
F) Conclusions	11
G) Remarques & glossaire	11
1. RÉPARTITION TERRITORIALE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION	13
1.1 Logements par quartiers et maîtres d'ouvrage	13
1.2 Logements par quartiers et coopératives d'habitation	16
2. PARC DE LOGEMENTS	18
2.1 Parts de logements selon la taille des coopératives d'habitation	18
2.2 Structure de la taille des logements biennois selon le nombre de pièces	19
2.3 Structure de la taille des logements biennois selon la surface habitable	21
3. PROPORTIONS DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS PAR PÉRIODES	25
3.1 Construction de logements en comparaison nationale	25
3.2 Proportion de nouveaux logements selon la période de construction à Bienne	26
4. ACTIVITÉS D'ASSAINISSEMENT ET DE RENOUVELLEMENT	28
4.1 Entretien des immeubles après la période de rénovation	28
4.2 Types de chauffage et agents énergétiques	29
5. COMPOSITION SELON LE NOMBRE DE PERSONNES ET DE MÉNAGES	31
5.1 Structures d'âges	31
5.2 Types de ménages	32
5.3 Origine et statut du séjour	33
6. OCCUPATION DES LOGEMENTS ET SOLLICITATION DE SURFACES	36
6.1 Occupation des logements selon les personnes	36
6.2 Surfaces habitables par personne	37
7. RÉPARTITION DES REVENUS ET DE LA FORTUNE	39
7.1 Répartition des revenus	39
7.2 Répartition de la fortune	41
8. RÉCAPITULATION ET CONCLUSIONS	44
SOURCES ET LITTÉRATURE	50
APPENDICE	51

Illustrations

<i>Illustration 1</i>	<i>Parc de logements par quartiers et maîtres d'ouvrage</i>	13
<i>Illustration 2</i>	<i>Parc de logements par quartiers et coopératives d'habitation (état en 2013)</i>	16
<i>Illustration 3</i>	<i>Logements par coopératives d'habitation (N 4'471 logements) et personnes par logements (N 3'692 logements)</i>	18
<i>Illustration 4</i>	<i>Logements par taille et maîtres d'ouvrage</i>	19
<i>Illustration 5</i>	<i>Nombre de pièces par maître d'ouvrage (CH N 4'471, autres N 25'250) selon les quartiers choisis</i> <i>20</i>	
<i>Illustration 6</i>	<i>Logements CH (N 4'471) selon le nombre de pièces et la catégorie des coopératives (en chiffres absolus et en proportion)</i>	21
<i>Illustration 7</i>	<i>Surface de logement moyenne pour tous les logements en Suisse, coopératives d'habitation en Suisse, tous les logements biennois (N 29'881)</i>	21
<i>Illustration 8</i>	<i>Surface habitable par logement (N 29'881) selon la tailles des logements et pour tous les maîtres d'ouvrage (à gauche) et/ou coopératives d'habitation (CH) selon leur taille (à droite)</i>	22
<i>Illustration 9</i>	<i>Nombre de logements et surface habitable moyenne pour tous les maîtres d'ouvrage (en haut) et taille des coopératives d'habitation (CH) (en bas)</i>	22
<i>Illustration 10</i>	<i>Surfaces de logements selon le type de logements (nombre de pièces), le maître d'ouvrage et la période de construction</i>	23
<i>Illustration 11</i>	<i>Logements (Bienne: N 29'881) selon la période de construction et le maître d'ouvrage (proportion par rapport au total par groupes)</i>	25
<i>Illustration 12</i>	<i>Activité de construction par période et maître d'ouvrage à Bienne</i>	26
<i>Illustration 13</i>	<i>Logements selon les maîtres d'ouvrage et la période de rénovation</i>	28
<i>Illustration 14</i>	<i>Rénovations selon la période de construction et les maîtres d'ouvrage</i>	29
<i>Illustration 15</i>	<i>Logements selon le type de chauffage et de maître d'ouvrage (proportion par groupe)</i>	29
<i>Illustration 16</i>	<i>Structure d'âges de la population selon les maîtres d'ouvrage des logements et la taille des coopératives d'habitation CH (à gauche) ainsi que selon les quartiers statistiques (à droite)</i>	31
<i>Illustration 17</i>	<i>Type de ménages des différents maîtres d'ouvrage, en comparaison nationale / cantonale selon les statistiques par quartiers</i>	33
<i>Illustration 18</i>	<i>Herkunft der Bevölkerung nach Bauträger der Wohnung und statistischen Quartieren</i>	34
<i>Illustration 19</i>	<i>Statut du séjour de personnes étrangères selon les maîtres d'ouvrage des logements et les statistiques par quartiers</i>	35
<i>Illustration 20</i>	<i>Nombre de personnes par logements occupés (à gauche), surface habitable par personne (à droite), tableaux inclus</i>	36
<i>Illustration 21</i>	<i>Revenus imposables à Bienne selon les maîtres d'ouvrage</i>	39
<i>Illustration 22</i>	<i>Répartition des revenus de personnes physiques (2012)</i>	40
<i>Illustration 23</i>	<i>Répartition des revenus et de la fortune des personnes physiques par quartier (2012)</i>	41
<i>Illustration 24</i>	<i>Fortune imposable à Bienne selon les maîtres d'ouvrage</i>	42
<i>Illustration 25</i>	<i>Répartition de fortune des personnes physiques (2011)</i>	42

Introduction

A) Mandat et mandantes

2016 sera l'année du renouvellement d'une grande partie des contrats de droit de superficie arrivant à échéance entre la Ville de Bienne et les coopératives biennoises d'habitation. Avec une part de marché de 15 % cent des coopératives d'habitation et une concentration dans certains quartiers de la ville, le développement à long terme du parc immobilier des coopératives d'habitation revêt une importance stratégique pour la Ville de Bienne ! ¹

L'étude fait suite à l'état des lieux réalisé par la CI Bienne ² quant à la situation actuelle et aux prestations fournies par les coopératives biennoises d'habitation en faveur de la population. L'étude publiée en 2012 «Coopératives d'habitation à Bienne – Conditions-cadre et prestations» (BASS 2012) livre une image vivante et donne un aperçu approfondi des tâches, des activités et des contributions des coopératives biennoises d'habitation ³.

Dans le cadre du processus de développement lancé conjointement en 2013 par la Ville de Bienne et la CI Bienne en vue du renouvellement des contrats de droit de superficie avec les coopératives biennoises d'habitation, l'étude a été redéfinie et son objet étendu à l'ensemble du territoire communal.

Les résultats de ces études servent de base à la Ville de Bienne et aux coopératives d'habitation pour poursuivre le développement commun du parc de logements d'utilité publique à Bienne.

Objectif

Dans le cadre d'une évaluation statistique des données, la présente étude permet d'avancer des affirmations quant à l'offre de logements et à la composition des ménages biennois et de l'ensemble de la population. Le point fort de l'analyse est la comparaison des caractéristiques structurelles. Cela englobe la répartition territoriale des logements, le parc de logements et la composition des ménages, les activités de construction et de rénovation par périodes, le besoin de surfaces ou le taux d'occupation selon les ménages ainsi que les situations en matière de revenus et de fortune selon les ménages et les quartiers de la ville. L'étude est conçue de façon à pouvoir comparer des logements de maîtres d'ouvrage différents et/ou des ménages ou des personnes habitant dans les logements des différents maîtres d'ouvrage.

L'étude poursuit ainsi les objectifs suivants:

- Avancer des affirmations représentatives quant au développement et à l'état de l'ensemble du parc de logements à Bienne.
- Élaborer une base de données consolidée du parc de logements d'utilité publique à Bienne.
- Mettre à disposition la base de connaissances nécessaire en vue de prolonger les contrats de droit de superficie arrivant à échéance.
- Esquisser d'autres réflexions et recommandations pour la suite.

¹ Cf. Rapport à l'attention du Conseil municipal de Bienne: Concept de mise en œuvre pour le renouvellement des contrats de droit de superficie avec les coopératives d'habitation, Berne/Zurich, 20 janvier 2014, rédigé par Christian Portmann (reflecta ag).

² La Communauté d'intérêt des coopératives biennoises d'habitation (CI Bienne) est une section locale de l'Association régionale Berne-Soleure de coopératives d'habitation Suisse. À Bienne, la CI Bienne défend les intérêts et requêtes des coopératives biennoises d'habitation.

³ L'étude réalisée par le bureau BASS Berne sur les conditions-cadre et les prestations des coopératives biennoises d'habitation peut être téléchargée à partir du site Internet de la CI Coopératives biennoises d'habitation: www.wbg-beso.ch/biel

L'étude fournit des bases pour le développement urbain à Bienne et l'évolution du parc immobilier à long terme. Elle constitue ainsi également une base pour la prolongation des contrats de droit de superficie avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique biennois arrivant à échéance en 2016. La coordination de ces différents processus de planification a lieu dans le cadre desdits projets-modèles pour un développement territorial durable 2014-2018 en collaboration avec l'Office fédéral du logement.

Mandantes et financement

La Ville de Bienne et la CI Coopératives biennoises d'habitation ont chargé l'Organisme pour la promotion de la construction de logements d'utilité publique du Canton de Berne de réaliser cette étude. L'Office fédéral du logement ainsi que le Fonds de solidarité des coopératives d'habitation Suisse, l'Association régionale des coopératives d'habitation Berne-Soleure et le Canton de Berne contribuent de manière déterminante au financement.

B) Collecte des données et prestations de tiers

Sources et protection des données

L'étude s'appuie sur les données du Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) fournies par le Service des habitants de la Ville de Bienne⁴. Les données RegBL ont été complétées et précisées par des indications fournies par les coopératives biennoises d'habitation⁵, le Département de l'urbanisme de la Ville de Bienne⁶, le Département des immeubles de la Ville de Bienne⁷ et par l'Organisme pour la promotion de la construction de logements d'utilité publique du Canton de Berne⁸. Les données fiscales des personnes physiques ont été traitées et mises à disposition par l'Intendance cantonale des impôts⁹.

Lors de l'octroi du mandat, ni les autorités biennoises ni les coopératives d'habitation ne disposaient d'un aperçu complet des logements de tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique par rue et numéro d'immeuble. Pour la réalisation de l'étude, il a donc fallu compiler les listes et les indications relatives aux logements des coopératives biennoises d'habitation auprès des différentes autorités et des partenaires, ainsi que les compléter par d'autres recherches. Pour la première fois, la Ville de Bienne dispose désormais d'un répertoire intégral de tous les immeubles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Dans le cadre d'un accord sur la protection des données, le bureau IC Infraconsult et l'Organisme pour la promotion de la construction de logements d'utilité publique du Canton de Berne se sont engagés à garantir et à veiller à la protection des données et de la personnalité, de sorte qu'aucune conclusion issue des données mises à disposition ne puisse être tirée concernant les bâtiments, les ménages ou encore des particuliers.

⁴ Extrait du Registre des bâtiments et des logements, population au 31.10.2013.

⁵ Indications sur les immeubles en possession des coopératives d'habitation, état en décembre 2013.

⁶ Indications complémentaires quant aux immeubles en possession des coopératives d'habitation.

⁷ Indications quant aux immeubles en possession de la Ville de Bienne, état en janvier 2014.

⁸ Indications supplémentaires basées sur des extraits du registre du commerce du Canton de Berne ainsi que sur le travail de Master de Roman Streit (relevés de l'organisme de promotion du 20 février et du 3 mars).

⁹ Répartition des revenus et de la fortune des personnes physiques, état en 2011.

Collecte et analyse des données

Daniel Blumer, responsable de l'Organisme pour la promotion de la construction de logements d'utilité publique du Canton de Berne a assumé la coordination du projet ainsi que la conception et la réalisation de l'étude. La société IC Infraconsult S.A., Berne, a réalisé la saisie et le traitement des données (fiches de données, premières évaluations). L'Intendance des impôts du Canton de Berne a fourni les situations en matière de revenus et de fortunes en veillant à l'anonymat. Enfin, Daniel Blumer a réalisé les analyses finales et établi le rapport.

C) Base des données et représentativité

Proportion des logements saisis et des logements des coopératives d'habitation

À Bienne, les coopératives de construction et d'habitation gèrent 4'471 logements, soit 15% de tous les logements biennois. Toutefois, seuls 3'692 logements de coopératives peuvent être attribués à un ménage, de sorte que pour 779 d'entre eux (17,4%), il est impossible de fournir des indications quant à la composition des ménages. Cette lacune ne concerne pas seulement les logements des coopératives, mais l'ensemble des logements biennois. Ainsi, sur les 29'881 logements saisis dans le Registre des bâtiments et des logements (RegBL) à Bienne, seuls 24'277 peuvent être attribués à des ménages. 18.8 % des logements biennois apparaissent donc comme «vacants» et/ou s'expliquent au plan statistique avec la proportion de 17,3% de résidences secondaires.

La différence élevée entre logements pouvant être attribués à un ménage (dits «logements occupés») et l'ensemble des logements saisis («tous les logements», N 29'881) – en particulier pour les coopératives d'habitation - ne peut être justifiée ni par des vacances, la composition des logements, le détournement de l'utilisation de logements par des commerces ou des services ni par la proportion de résidences secondaires: de par leurs statuts, les coopératives d'habitation interdisent toute affectation en tant que résidence secondaire. Les logements vacants ainsi que les changements d'affectation de logements en bureaux sont extrêmement rares comme le montre une enquête menée auprès des coopératives d'habitation visant à clarifier les faits¹⁰. Cette grande différence¹¹ - comme l'a révélé une fois encore la comparaison des données effectuée auprès des plus importantes coopératives d'habitation suite à leur évaluation¹² - ne peut s'expliquer vraiment que par le système lacunaire des relevés et des attributions.

Ces lacunes ont aussi des répercussions sur les indications de l'Office fédéral de la statistique (OFS) quant aux logements d'utilité publique, puisque ce dernier s'appuie aussi sur les données

¹⁰ Selon les indications fournies par les représentantes et représentants de 20 coopératives biennoises d'habitation lors de la séance de la CI Coopératives biennoises d'habitation du 10.6.2014, ces dernières n'ont pour ainsi dire aucun logement vacant ou mis au concours sur le territoire communal. Des logements provisoirement vacants résultent d'un changement de locataire ou de mesures d'assainissement.

¹¹ Des écarts de cette importance sont plutôt exceptionnels. En règle générale, selon les indications de l'Office fédéral du logement, de tels écarts n'excèdent pas un pourcentage à un chiffre.

¹² Un relevé par échantillonnage réalisé sur les données RegBL qui englobe comme base tous les logements saisis dans le RegBL de la CHA Daheim confirme cette lacune dans les relevés. Sur les 309 logements de la CHA Daheim existant sur le territoire communal biennois et saisis dans le RegBL, 260 sont enregistrés comme occupés et 49 comme inoccupés. Une vérification des logements dits «inoccupés» a révélé que quatre logements ont été supprimés dans le cadre de regroupements de logements et qu'un logement est utilisé comme local de stockage. Les logements restants sont occupés, en partie, par des personnes annoncées depuis plus de deux décennies à Bienne (la vérification des logements inoccupés selon les données RegBL a été réalisée par le secrétariat de la CHA Daheim et l'Organisme de promotion pour la construction de logements d'utilité publique).

RegBL. L'OFS indique donc environ 20% de logements d'utilité publique en moins à Bienne que ne l'a déterminé l'étude.

La Ville de Bienne est consciente de cette problématique, et de premières démarches ont déjà été entreprises à titre de contre-mesure en vue de réaliser un nouveau relevé de toutes les données relatives aux ménages à Bienne.

Exclusion des logements municipaux

Bienne compte un total de 29'881 logements, dont 160 (soit 0,5%) sont des logements municipaux, c'est-à-dire appartenant à la Ville de Bienne et loués par cette dernière. Selon les autorités biennoises, la plupart de ces biens-fonds ont été acquis pour des «raisons stratégiques» et sont appelés à être démolis tôt ou tard dans le cadre de projets de lotissements ou d'amélioration de l'urbanisation et des transports ou encore vendus à d'autres maîtres d'ouvrage. Par conséquent, ils ont été exclus de l'étude. Les évaluations de tous les logements portent donc ainsi sur un total de 29'721 logements. Concernant les évaluations où les affirmations portent sur les ménages en fonction des divers maîtres d'ouvrage, les résultats se réfèrent en revanche uniquement aux logements dits occupés, soit un total de 24'277 logements. Déduction faite des logements municipaux considérés comme occupés, le total englobe 24'154 logements, dont 3'692 appartenant à des coopératives.

Représentativité statistique

La lacune en matière d'attribution relevée lors des évaluations n'a aucune influence sur la pertinence des données et des analyses, car il s'agit d'une lacune systématique concernant l'ensemble des logements biennois, indépendamment de leur taille, de leur âge, du maître d'ouvrage ou encore de la répartition territoriale.

La comparaison des caractéristiques structurelles selon les logements ne satisfait donc pas seulement à toutes les exigences posées à une étude représentative du point des méthodes de collecte et d'évaluation des données, mais aussi du point de vue des bases de données.

Saisie des coopératives d'habitation

La saisie porte sur toutes les coopératives de construction et d'habitation d'utilité publique possédant des biens-fonds sur le territoire communal biennois, soit un total de 31 maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ceux-ci gèrent quelque 5'000 logements à Bienne et dans les environs proches. 90% d'entre eux se trouvent à Bienne, alors que 500 sont situés dans des communes limitrophes (p. ex. Nidau) ou environnantes telles que Perles. La grande majorité des biens-fonds d'utilité publique à Bienne se trouvent sur des terrains octroyés en droit de superficie par la Ville de Bienne.

D) Représentation des résultats

Thèmes et catégorisation

Les thèmes suivants sont présentés de manière approfondie dans le présent rapport:

- Nombre et répartition territoriale des ménages et des logements

- Valeurs caractéristiques relatives au parc de logements (taille, superficie, nombre de personnes)
- Indications sur les périodes de construction et les activités de rénovation
- Valeurs caractéristiques relatives aux personnes et à la composition des ménages (âge, origine, types de ménages)
- Sollicitation de surfaces habitables et occupation des logements
- Classes de revenus et de fortune selon les maîtres d'ouvrage et les quartiers

Les données statistiques fondamentales sont fournies dans le présent rapport sous forme de graphiques et de tableaux. D'autres indications sont fournies par des tableaux complémentaires en appendice.

Afin de fournir des renseignements nuancés, les thèmes sont triés, codés et comparés entre eux selon les catégories *maîtres d'ouvrage*, *quartiers* et *taille de la coopérative d'habitation*.

Catégorie «Maîtres d'ouvrage»

La catégorie *Maîtres d'ouvrage* est subdivisée en deux groupes désignés comme suit par les abréviations suivantes dans les graphiques:

CHA: Ce groupe englobe les *coopératives d'habitation d'utilité publique*, lesquelles louent 15% de tous les logements à Bienne.

Autres: Ce groupe englobe *tous les autres logements*, c'est-à-dire les logements restant après déduction de ceux du groupe susmentionné. Ces «autres» logements concernent aussi bien des appartements ou des maisons en propriété loués ou occupés pour ses propres besoins¹³ et appartenant tant à des particuliers qu'à des investisseurs institutionnels. Avec 25'250 logements, le présent groupe «Autres» constitue la grande majorité (84.5 %) des logements situés sur le territoire communal biennois.

En outre, les logements dits municipaux (abrégiés «Ville») sont aussi compris dans les deux premières illustrations (nombre de logements, répartition territoriale).

Catégorie «Quartiers» et/ou entités statistiques de quartier

La catégorie *Quartiers* désigne les onze quartiers de Bienne en terme de statistique. Depuis janvier 2014, de nouvelles entités statistiques de quartier ont été fixées, et sont utilisées en conséquence dans l'étude.¹⁴

Catégorie «Taille des coopératives d'habitation»

La catégorie *Taille des coopératives d'habitation* se réfère au nombre de logements dont une coopérative active à Bienne est propriétaire. Sont définies comme *grandes*, les coopératives d'habitation avec 200 logements et plus, et *petites* celles qui gèrent moins de 100 logements. Les coopératives d'habitation avec 100 à 200 logements sont définies comme *moyennes*.

¹³ Le RegBL ne fait pas de distinction entre logements en propriété et logements locatifs, raison pour laquelle cette différenciation ne peut pas être prise en compte dans la catégorie «Autres». Les logements municipaux et les logements de coopératives sont toujours des logements locatifs.

¹⁴ Ces entités ont été élaborées, entre autres, par la société IC Infraconsult, Berne, dans le cadre de la planification des locaux scolaires mandatée par le Département de l'urbanisme de la Ville de Bienne. Cette société a également traité les données pour l'étude.

Il convient de partir du principe que les grandes et moyennes coopératives d'habitation disposent de comités, de secrétariats ou de gérances professionnelles que n'ont pas les petites. La taille d'une coopérative d'habitation est donc, entre autres, un signe de structures professionnelles. Par conséquent, la subdivision en grandes, moyennes et petites coopératives d'habitation s'appuie sur l'ensemble des logements dont elles disposent, et non pas seulement sur ceux situés sur le territoire communal biennois.

E) Exemples pratiques

Les exemples pratiques fournis à la fin de chaque chapitre se réfèrent à des développements stratégiques, des études de rénovation, etc. de coopératives biennoises d'habitation. Il s'agit de projets encouragés ces quatre dernières années par la Loi cantonale sur l'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré (LELM). Les projets d'encouragement illustrent comment les coopératives d'habitation abordent les défis mis en exergue par l'étude, et quelles voies elles empruntent pour les relever.

F) Conclusions

Les résultats essentiels de l'étude sont regroupés à la fin de l'étude. De plus, ils sont présentés dans le contexte de relevés effectués au plan national, afin de pouvoir tirer des conclusions pour Bienne.

G) Remarques & glossaire

Concernant les listes de coopératives biennoises sous forme de tableaux, les coopératives de construction sont abrégées CC, les coopératives de lotissements CL, les sociétés coopératives SC et les coopératives d'habitation CHA. En revanche, dans le texte courant, le terme «coopératives d'habitation» englobe également par analogie les maîtres d'ouvrage d'utilité publique se désignant comme coopératives de *construction* ou coopératives de *lotissements*.

Les tableaux et les graphiques s'appuient toujours sur les données du Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). Sur la base des listes de logements consolidées de la Ville de Bienne et des coopératives, ils sont différenciés tant en fonction de la nature des maîtres d'ouvrage que de la taille des coopératives. Ces sources ne sont pas indiquées à chaque fois pour les illustrations agrémentant le présent rapport. Lorsque des sources supplémentaires sont utilisées pour des graphiques et des tableaux, cela est indiqué en plus.

Les champs de tableaux **sur fond bleu clair** concernent des particularités (en règle générale, des valeurs comparativement très élevées ou très basses).

Pour des raisons de protection des données, les champs de tableaux contenant des données de personnes <4 ne peuvent pas être publiés. Soit il est renoncé aux évaluations correspondantes, soit les données sont récapitulées dans un groupe plus vaste.

Résultats

1. Répartition territoriale des coopératives d'habitation

1.1 Logements par quartiers et maîtres d'ouvrage

À Bienne, les lotissements des coopératives d'habitation sont répartis de façon très différenciée. En fait, la majorité des logements de coopératives sont situés dans quatre quartiers: avec un taux de 39%, le quartier de Mâche a la proportion la plus élevée de logements de coopératives sur l'ensemble du parc, suivi par les quartiers des Tilleuls (25%), de Boujean (23%) et du Champ-du-Moulin (18%), alors que les coopératives sont fortement sous-représentées dans les quartiers du centre-ville où se situent de nombreux logements (ouest et est). Aucun logement d'utilité publique ne se trouve dans le quartier attractif de Vigneules.

On ne trouve également pas de logements de coopératives d'habitation, mais aussi presque pas de logements du tout (N 37; 0.1% de tous les logements) dans le quartier n° 10, soit le quartier des industries et des sociétés de services des Champs-de-Boujean. Les évaluations ont révélé à ce propos qu'en raison de la faible part de logements dans ce quartier n° 10, il n'est pas possible de faire des comparaisons pertinentes avec les autres quartiers. Par conséquent, ce quartier n'apparaît plus dans les autres tableaux et graphiques.

Illustration 1 Parc de logements par quartiers et maîtres d'ouvrage

Cercle statistique	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Total
	Centre-ouest	Centre-est	Gurzelen	Vignoble	Madretsch-nord	Champ-du-Moulin	Tilleuls	Mâche	Boujean	Champs-de-Boujean	Vigneules	Biel/Bienne
CHA	68	54	156	111	155	491	490	2'146	800	-	-	4'471
Ville	43	46	9	4	30	1	2	10	9	4	2	160
Autres	3'829	4'308	2'615	1'620	2'624	2'270	1'498	3'397	2'611	33	440	25'250
Total	3'940	4'408	2'780	1'735	2'809	2'762	1'990	5'553	3'420	37	442	29'881
Parts												
CHA	1.7%	1.2%	5.6%	6.4%	5.5%	17.8%	24.6%	38.6%	23.4%	0.0%	0.0%	15.0%
Ville	1.1%	1.0%	0.3%	0.2%	1.1%	0.0%	0.1%	0.2%	0.3%	10.8%	0.5%	0.5%
Autres	97.2%	97.7%	94.1%	93.4%	93.4%	82.2%	75.3%	61.2%	76.3%	89.2%	99.5%	84.5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Par ailleurs, les 160 logements municipaux sont aussi absents des principaux chapitres ci-après. Le nombre de ces logements est trop faible, et les conditions préalables de base («immeubles stratégiques» acquis en premier lieu en vue de leur démolition ou de leur revente) sont trop différentes pour pouvoir être intégrées dans les comparaisons de l'étude.

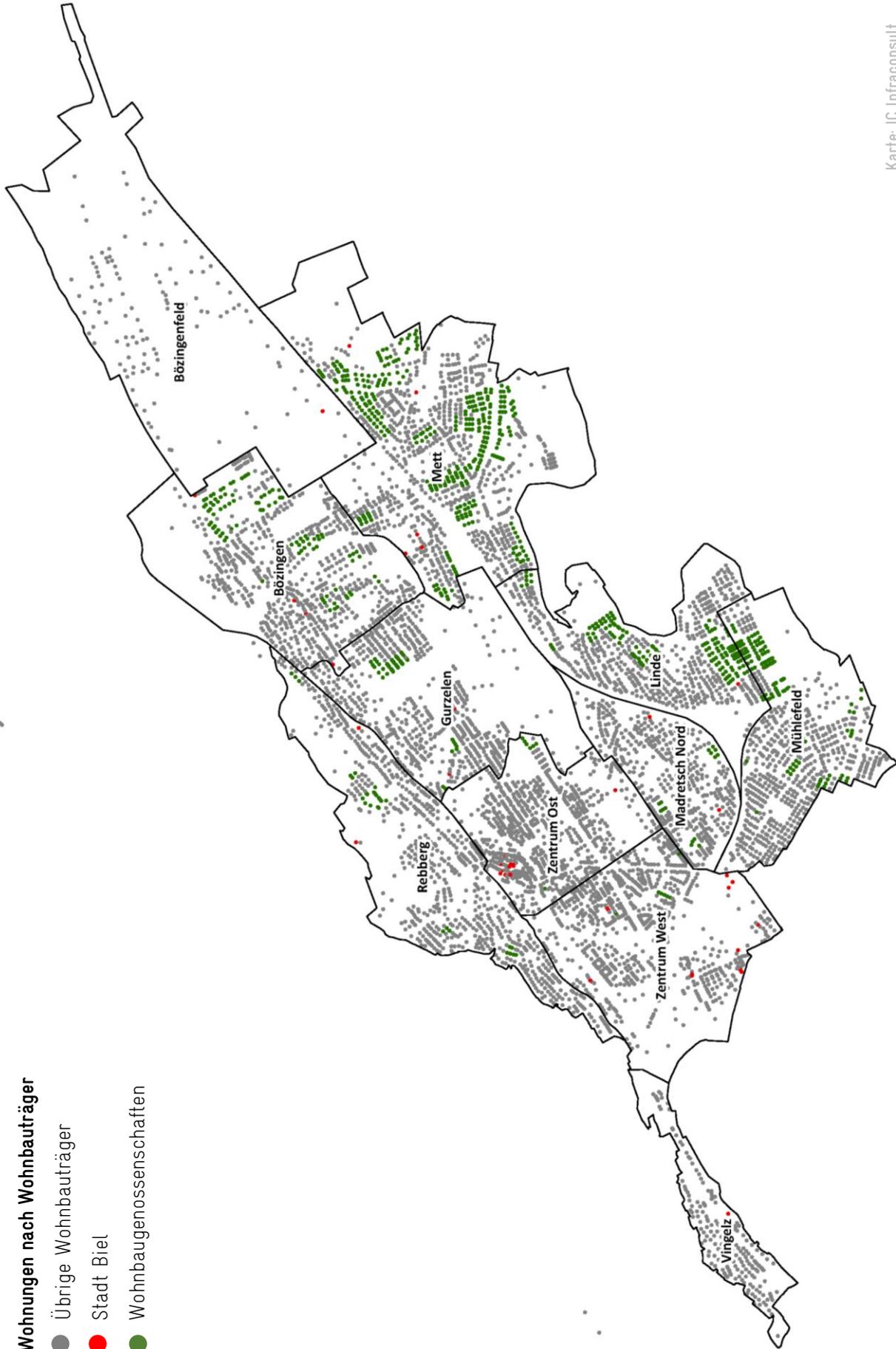
Lorsque l'on regarde les cartes, on se pose la question de savoir si, du point de vue de la vie quotidienne dans les quartiers, il ne faudrait pas plutôt parler de trois au lieu de quatre «quartiers de coopératives». Les limites tirées dans le cadre de la nouvelle répartition des quartiers du Champ-du-Moulin et des Tilleuls résultent plus du besoin de répartition équitable des enfants entre les écoles que d'une subdivision inhérente à la vie dans les quartiers. C'est ainsi que la limite séparant les quartiers du Champ-du-Moulin et des Tilleuls sur le plan statistique passe au milieu des lotissements des coopératives d'habitation «ABW», «Bienna» et «Au Petit-Marais». Du point de vue de la vie quotidienne dans les quartiers, les parties nord-est du quartier du Champ-du-Moulin, et ainsi les parties séparées du reste du quartier du Champ-du-Moulin par le tracé actuel de la voie ferrée, devraient être attribuées au quartier des Tilleuls.

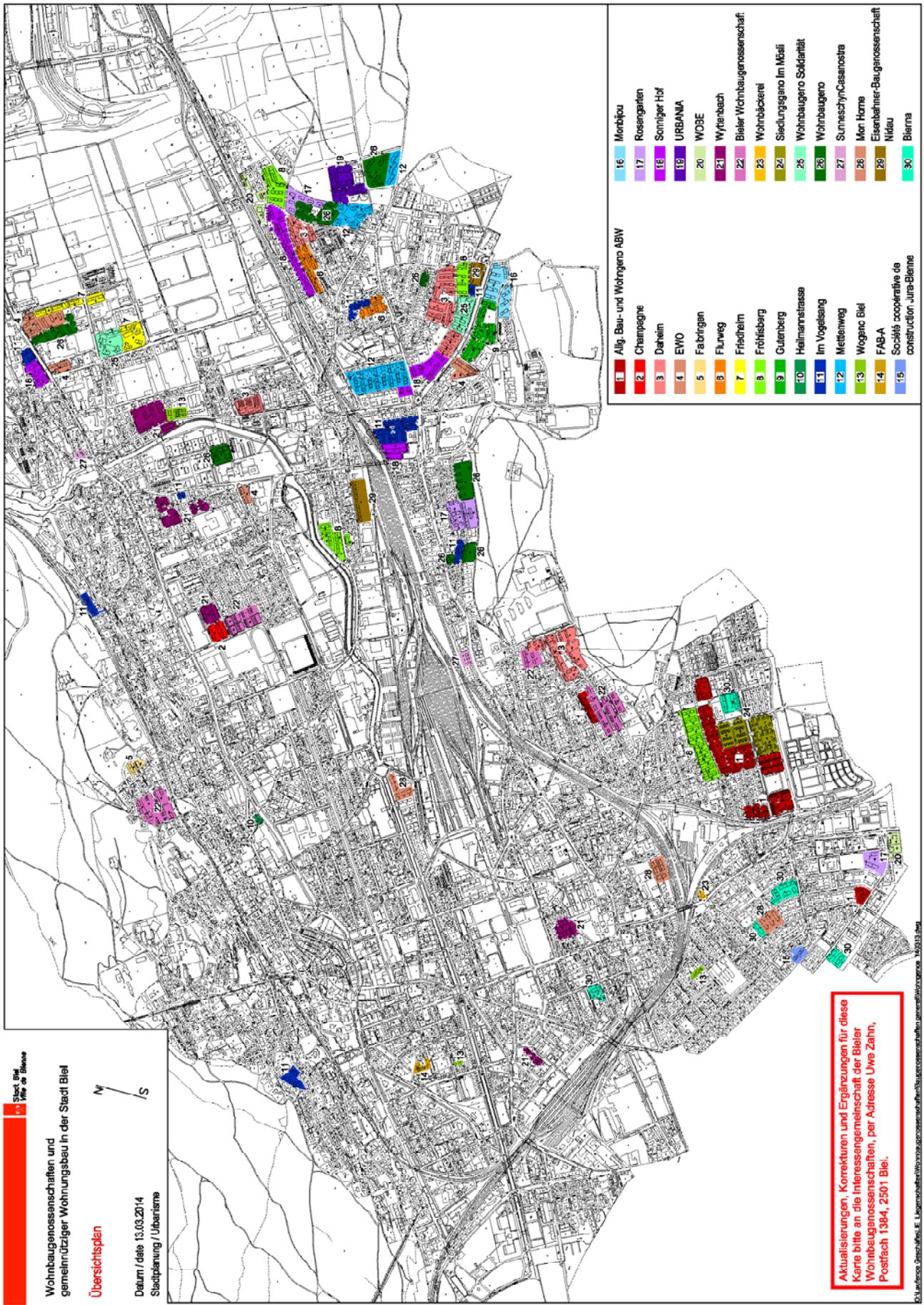
Wohnungen nach Wohnbauträger

● Übrige Wohnbauträger

● Stadt Biel

● Wohnbaugenossenschaften





Avec une telle délimitation, le quartier agrandi des Tilleuls aurait une proportion bien plus importante de logements de coopératives, et le quartier réduit du Champ-du-Moulin serait comparable aux secteurs de la Gurzelen ou de Madretsch nord quant au nombre de ces logements.

1.2 Logements par quartiers et coopératives d'habitation

Si l'on considère la répartition des logements en fonction des coopératives d'habitation, on constate ici aussi une concentration territoriale. En règle générale, les lotissements d'une même coopérative d'habitation se trouvent dans un seul quartier, au plus deux. Seules huit coopératives d'habitation possèdent des logements dans plus de deux quartiers différents. En chiffres absolus, et hormis les quatre «quartiers de coopératives», ce sont les quartiers de la Gurzelen et de Madretsch nord qui comptent le plus grand nombre de coopératives et/ou de logements de coopératives.

Illustration 2 Parc de logements par quartiers et coopératives d'habitation (état en 2013¹⁵)

Cercle statistique	n.a.	1 Centre-ouest	2 Centre-est	3 Gurzelen	4 Vignoble	5 Madretsch-nord	6 Champ-du-Moulin	7 Tilleuls	8 Mâche	9 Boujean	10 Champs-de-Boujean	11 Vigneules	Biel/Bienne
Total CHA	-	68	54	156	111	155	491	490	2'146	800	-	-	4'471
ABW							114	175					289
BG Falbringen					16								16
BG Flurweg									110				110
BG Fröhlisberg								98	144				242
BG Heilmannstrasse				8									8
BG Urbania									118				118
BG Champagne				24									24
BG Mettlenweg									265				265
BIWOG			6	55	48			74					183
Casanostra				24				17		33			74
Daheim								50	259				309
Eisenbahner									56				56
EWO									70	140			210
Friedheim										159			159
CHA Wohnbäckerei							1						1
Gutenberg									134				134
Le Verger					6		8		8				22
Mon Bijou									100				100
Mon Home			48			60	40						148
Rosengarten							73		122				195
SG "Im Mösli"							48	24					72
SC Jura-Bienne							12						12
Sonniger Hof									282	42			324
Stiftung Wunderland		3											3
Sunneschyn								18	215	84			317
Vogelsang					41			19	124	26			210
Wogeno		5					4			21			30
CHA "Solidarité"									62	103			165
CHA Bienna						55	127	15					197
CHA WOBE							64		77				141
Wyttlenbach		60		45		40				192			337
Logements Ville		43	46	9	4	30	1	2	10	9	4	2	160
Autres logements	5	3'829	4'308	2'615	1'620	2'624	2'270	1'498	3'397	2'611	33	440	25'250
Total	5	3'940	4'408	2'780	1'735	2'809	2'762	1'990	5'553	3'420	37	442	29'881

¹⁵ Concernant la coopérative Casanostra, 18 logements supplémentaires sont apparus après le traitement final des données et n'ont pas pu être pris en compte dans la présente comparaison. Ne sont pas saisis ici non plus les 44 logements que l'association pour l'habitat assisté Casanostra loue et propose directement.

Exemple pratique- EBG Nidau

Points forts

Professionnalisation, réorientation de l'administration, planification de rénovations à long terme

Le projet en bref

La coopérative des cheminots de Nidau (EBG Nidau) a été fondée voilà un siècle. Aujourd'hui, elle dispose de 199 logements. Le parc immobilier va de la maison-tour au lotissement de l'époque des fondateurs (*Gründerzeit*) classé monument historique.

Les prochaines planifications de rénovations sont donc exigeantes. Un défi qui place les 13 membres du Comité à titre bénévole à la limite de leurs capacités.

Professionnaliser l'administration

Dans le cadre du développement de l'organisation, les membres du Comité décident en commun de réorienter la structure de l'administration de la coopérative. Professionnaliser l'administration doit permettre au Comité de se concentrer à l'avenir sur des tâches stratégiques.

État après l'achèvement du projet

Le nouveau règlement d'organisation a été présenté en mai 2013 à l'assemblée générale des membres de la Coopérative de cheminots EBG Nidau qui l'a adopté. Depuis l'automne 2013, la coopérative dispose donc d'un gérant, et le Comité peut dès lors concentrer son énergie sur la

planification stratégique des rénovations.

En juillet 2014, trois projets de rénovation de lotissements ont ainsi pu être préparés. Ils prévoient tant des travaux d'assainissement que la construction de logements supplémentaires. Grâce au développement de l'organisation, la coopérative EBG Nidau se prépare aujourd'hui au développement de son parc immobilier.

Caractéristiques du projet

Investissements	Fr. 16'000
Début	Autom. 2012
Logements	199

2. Parc de logements

2.1 Parts de logements selon la taille des coopératives d'habitation

Sur les 31 coopératives d'habitation d'utilité publique saisies dans l'étude, 9 sont classées comme grandes (>200 logements), 12 comme moyennes et 10 comme petites (<100 logements).

Les 9 grandes coopératives d'habitation gèrent 56 % de tous les logements d'utilité publique sur le territoire communal biennois (2'504 logements), alors que les dix petites en possèdent juste 6 % (262 logements). Les 38 % de logements restants (1'706 logements) sont loués par les douze coopératives d'habitation moyennes.

Illustration 3 Logements par coopératives d'habitation (N 4'471 logements) et personnes par logements (N 3'692 logements).

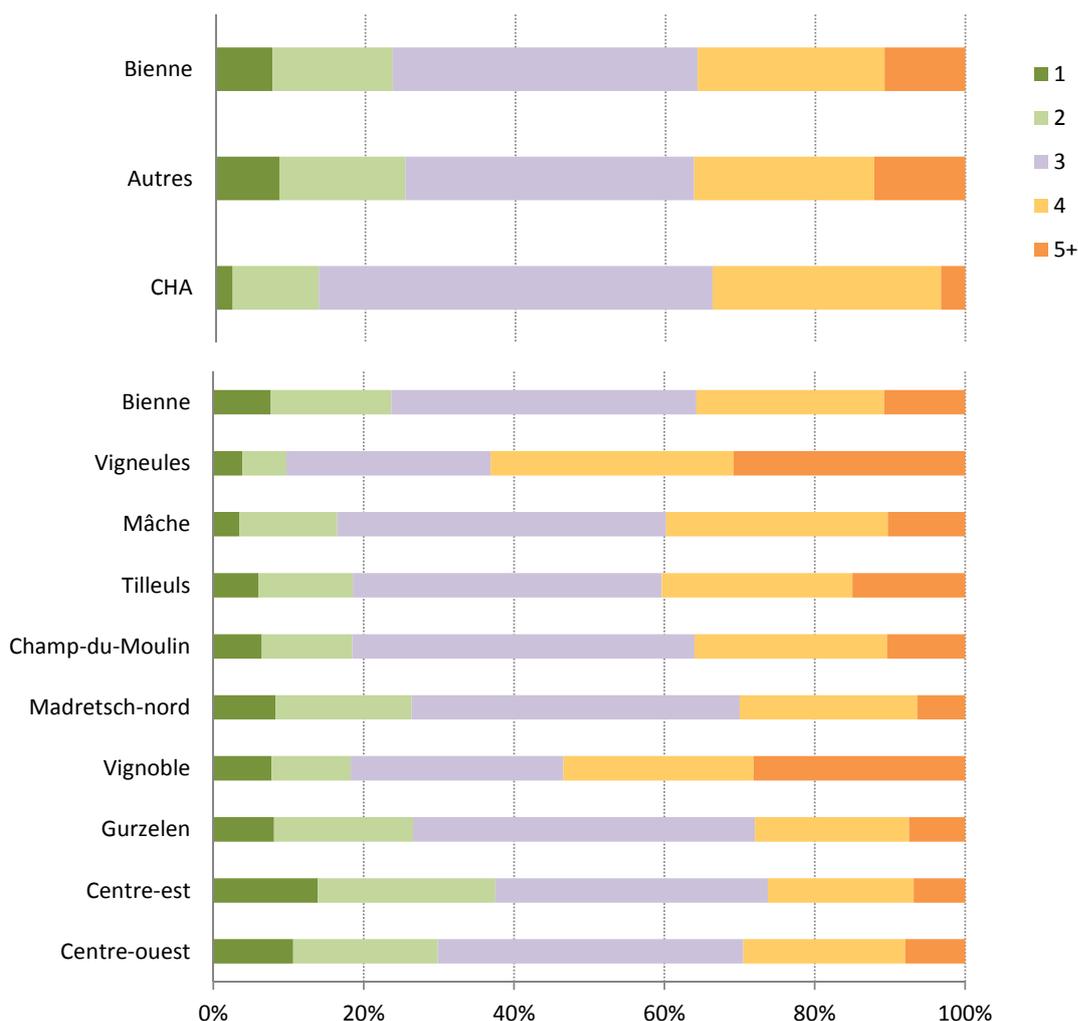
Name Genossenschaft/Bauträger	Kat. Grösse	Bienne et autres communes		Nombre logements hors Bienne			
		Nombre logements Bienne	Nombre logements hors Bienne	Nombre logements (attribués)	Nombre logements (attribués)	Nombre logements (attribués)	Nombre logements (attribués)
Wyttlenbach	grande	404	67	337	279	590	2.1
Sonniger Hof	grande	324		324	271	556	2.1
Sunneschyn	grande	317		317	260	568	2.2
Daheim	grande	513	204	309	260	575	2.2
ABW	grande	289		289	246	519	2.1
BG Mettlenweg	grande	265		265	188	346	1.8
Baugenossenschaft Fröhliisberg	grande	242		242	210	449	2.1
EWO	grande	210		210	160	294	1.8
Vogelsang	grande	210		210	178	377	2.1
Eisenbahner	moyenne	199	143	56	50	108	2.2
Wohnbaugenossenschaft Bienna	moyenne	197		197	166	342	2.1
Rosengarten	moyenne	195		195	167	319	1.9
BIWOG	moyenne	183		183	153	399	2.6
Wohnbaugenossenschaft "Solidarität"	moyenne	165		165	134	249	1.9
Friedheim	moyenne	159		159	128	284	2.2
Mon Home	moyenne	148		148	117	231	2.0
Wohnbaugenossenschaft WOBÉ	moyenne	141		141	118	247	2.1
Gutenberg	moyenne	134		134	118	276	2.3
Baugenossenschaft Urbania	moyenne	118		118	93	291	3.1
Baugenossenschaft Flurweg	moyenne	164	54	110	83	149	1.8
Mon Bijou	moyenne	100		100	81	155	1.9
Casanostra	petite	74		74	56	81	1.4
Siedlungsgenossenschaft "Im Mösli"	petite	72		72	72	166	2.3
Wogeno	petite	46	16	30	26	88	3.4
BG Champagne	petite	24		24	22	36	1.6
Le Verger	petite	22		22	21	57	2.7
Baugenoosenschaft Falbringen	petite	16		16	16	27	1.7
Société coop. de construction Jura-Bienne	petite	12		12	11	25	2.3
Baugenossenschaft Heilmannstrasse	petite	8		8	7	17	2.4
Stiftung Wunderland	petite	3		3			
Genossenschaft Wohnbäckerei	petite	1		1	1	6	6.0
Total		4'955	484	4'471	3'692	7'827	2.1

Au total, les coopératives biennoises d'habitation possèdent 4'955 logements, dont 80 % sur le territoire communal. Les logements restants se situent dans des communes en majeure partie limitrophes. Le passage de Bienne dans les communes voisines se fait aisément compte tenu du développement urbain. Vu ces circonstances, il aurait été intéressant d'étendre le périmètre de l'étude aux communes directement voisines.

2.2 Structure de la taille des logements biennois selon le nombre de pièces

Les coopératives d'habitation proposent un nombre de logements de 3 à 3,5 pièces supérieur à la moyenne (53 %), tandis que cette catégorie de taille atteint un taux de 41 % sur l'ensemble des logements à Bienne. Le cumul de logements de 3 à 3,5 pièces dans les coopératives est un phénomène que l'on peut observer aussi à Thoune, à Berne et dans nombre de grandes villes suisses (Blumer 2012, Schmid 2004, Hornung et al. 2006). Cela est lié au public-cible des coopératives d'habitation (familles) lors du «boom des constructions» de ces dernières (années 1940 à 1960). Les logements de moins de 3 pièces représentent 14 % du total des logements de coopératives. Des logements de 5 pièces ou plus sont très rares (3 %).

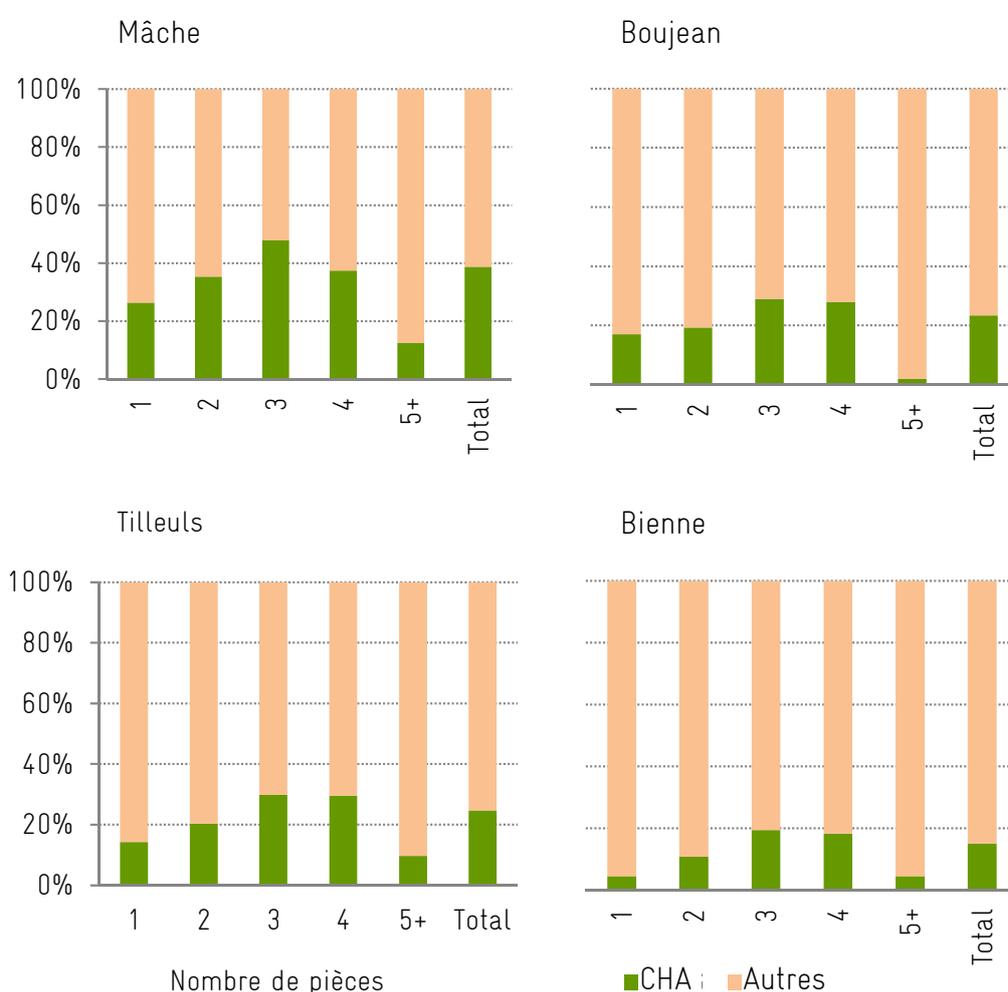
Illustration 4 Logements par taille et maîtres d'ouvrage



L'aperçu du parc de logements total à Bienne révèle que les grands logements se trouvent particulièrement dans les quartiers considérés comme attractifs du Vignoble et de Vigneules, alors que la majeure partie des petits logements se situent dans les quartiers statistiques du centre-est et du centre-ouest. Par ailleurs, les quartiers de Mâche, des Tilleuls et de Boujean comptent une grande part de logements de 3 et 4 pièces, ce qui n'est d'ailleurs pas étonnant vu la grande proportion de logements de coopératives.

Cela est confirmé par une comparaison entre les logements de coopératives et les «autres» logements dans ces trois quartiers de coopératives. La faible proportion de grands logements de coopératives (mesurés au nombre de pièces) est marquante en comparaison.

Illustration 5 Nombre de pièces par maître d'ouvrage (CHA N 4'471, autres N 25'250) selon les quartiers choisis



La comparaison entre les grandes, moyennes et petites coopératives d'habitation montre que les grandes coopératives (>200 logements) disposent souvent d'un nombre de logements de 3 pièces supérieur à la moyenne (56 %). En revanche, les logements de 4 pièces (un type de logement apprécié des familles aujourd'hui) représentent un bon quart du parc. La situation est pour ainsi dire inversée concernant les petites coopératives d'habitation: si l'on compare les coopératives entre elles, on constate que par rapport aux coopératives moyennes (34 %) et grandes (32 %), les

petites coopératives d'habitation ont une part de logements de 4 pièces supérieure à la moyenne (40 %).

Illustration 6 Logements CHA (N 4'471) selon le nombre de pièces et la catégorie des coopératives (en chiffres absolus et en proportion)

Nombre pièces	Grande CHA	Moyenne CHA	Petite CHA	Toutes CHA	Grande CHA	Moyenne CHA	Petite CHA	Toutes CHA
1	58	25	20	103	2.3%	1.5%	7.6%	2.3%
2	249	219	45	513	9.9%	12.9%	17.2%	11.5%
3	1'398	878	72	2'348	55.9%	51.5%	27.5%	52.5%
4	707	534	121	1'362	28.2%	31.3%	46.2%	30.5%
5+	91	48	4	145	3.6%	2.8%	1.5%	3.2%
Total	2'503	1'704	262	4'471	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

2.3 Structure de la taille des logements biennois selon la surface habitable

La surface habitable moyenne (surface habitable brute ¹⁶) à Bienne est inférieure à la moyenne suisse. Pour les logements de 1 à 4 pièces, il n'existe qu'un faible écart de 5% à 7%. Pour les logements de 5 pièces et plus, l'écart se creuse: au total, la surface habitable moyenne de tous les logements en Suisse est de 99 m², soit un taux de 22 % plus élevé qu'à Bienne (81 m²).

Illustration 7 Surface du logement moyenne pour tous les logements en Suisse, les coopératives d'habitation en Suisse, tous les logements biennois (N 29'881)

	Total	Avec ... pièces					
		1	2	3	4	5	6+
Bienne	81	35	55	74	98	139	
CHA Suisse¹	77	37	56	72	92	114	147
Suisse²	99	37	58	79	104	136	175

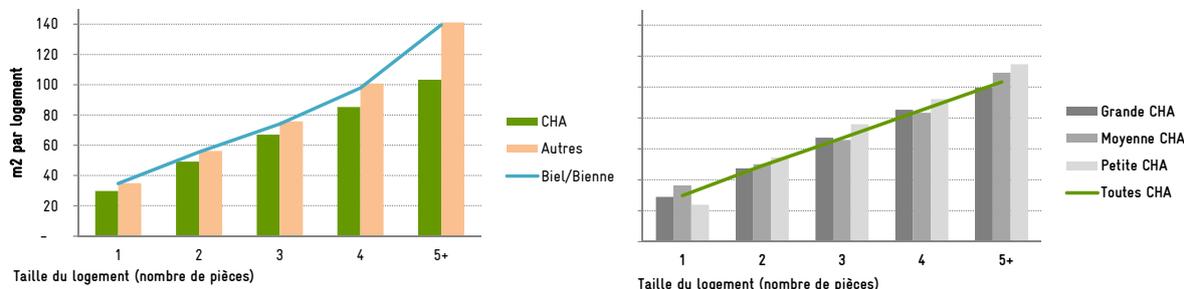
Sources supplémentaires: «Coopératives d'habitation Suisse»: OFL 2011; indications «Suisse» OFS StatBL 2012

Avec 77 m², les surfaces habitables moyennes des logements de l'ensemble des coopératives d'habitation suisses est plus faible, mais une fois encore, les valeurs les plus basses apparaissent chez les coopératives biennoises d'habitation, où la surface habitable moyenne de tous les logements est de 71 m². Par rapport à la moyenne biennoise, cela représente bien 13% de surface

¹⁶ Définition de la surface habitable (aussi désignée par surface du logement): «la surface du logement enregistrée correspond à la somme des surfaces de toutes ses pièces (habitables et chauffées - DB), à savoir cuisines, cuisinettes, salles de bains, toilettes, réduits, corridors, vérandas, etc. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface du logement: les pièces d'habitation indépendante (p. ex. les mansardes), les balcons ouverts et les terrasses ainsi que les pièces non habitables situées à la cave ou dans les combles. La surface est estimée (longueur x largeur du logement) lorsqu'elle ne peut être déterminée de manière exacte. Indier la surface brute si cette information est disponible [c.-à-d. avec les surfaces des murs et des appareils de cuisine, etc. - DB]». Dans: Office fédéral de la statistique OFS (nov. 2012): Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). Catalogue de caractères, p. 62. Selon un renseignement reçu par courriel de M. R. Dourard, Office fédéral de la statistique, les données des surfaces sont saisies par principe dans le RegBL sous forme de surfaces brutes de plancher (SBP) si elles sont disponibles.

habitable en moins par logement. Les logements de coopératives sont donc plus petits que la moyenne de tous les logements biennois, et ce, dans toutes les catégories de tailles.

Illustration 8 Surface habitable par logement (N 29'881) selon la taille des logements et pour tous les maîtres d'ouvrage (à gauche) et/ou coopératives d'habitation (CHA) selon leur taille (à droite)



Il est particulièrement marquant de constater les différences de surface entre les logements de coopératives et les «autres» logements en ce qui concerne les grands logements: pour les logements de 4 pièces, la différence est de 16 m² (19 %), alors que pour les logements de 5 pièces et plus, la différence est de 38 m² (37 %). On suppose que ces écarts s'expliquent par le fait que les coopératives d'habitation possèdent, en comparaison, moins de logements de la catégorie de taille 5+. Pour les autres maîtres d'ouvrage, on suppose que les logements en propriété et/ou les maisons monofamiliales ont souvent plus de 5 pièces. En outre, les pièces des logements en propriété sont souvent plus grandes, ce que confirment d'autres études (Heye et al. 2013, Wenger 2013). Du fait que les données pour cette étude ne sont disponibles que sous une forme agrégée, et qu'aucune différenciation ne peut être faite entre logements en propriété et logements locatifs, cette hypothèse ne peut pas être étayée de façon exhaustive.

Illustration 9 Nombre de logements et surface habitable moyenne pour tous les maîtres d'ouvrage (en haut) et selon la taille des coopératives d'habitation (CHA) (en bas)

Nombre de logements (total) selon nombre de pièces et maître d'ouvrage						
	Nombre de pièces					Total
	1	2	3	4	5+	
CHA	103	513	2'348	1'362	145	4'471
Autres	2'150	4'239	9'727	6'072	3'062	25'250
Total	2'253	4'752	12'075	7'434	3'207	29'721

Surface habitable moyenne (m ²) selon nombre de pièces et maître d'ouvrage						
	Nombre de pièces					Total
	1	2	3	4	5+	
CHA	30	49	67	85	103	71
Autres	35	56	76	101	141	83
Biel/Bienne	35	56	74	98	140	82

CHA Nombre de logements (total) selon nombre de pièces et catégorie CHA						
	Nombre de pièces					Total
	1	2	3	4	5+	
grande	58	249	1'398	707	91	2'503
moyenne	25	219	878	534	50	1'706
petite	20	45	72	121	4	262
Total	103	513	2'348	1'362	145	4'471

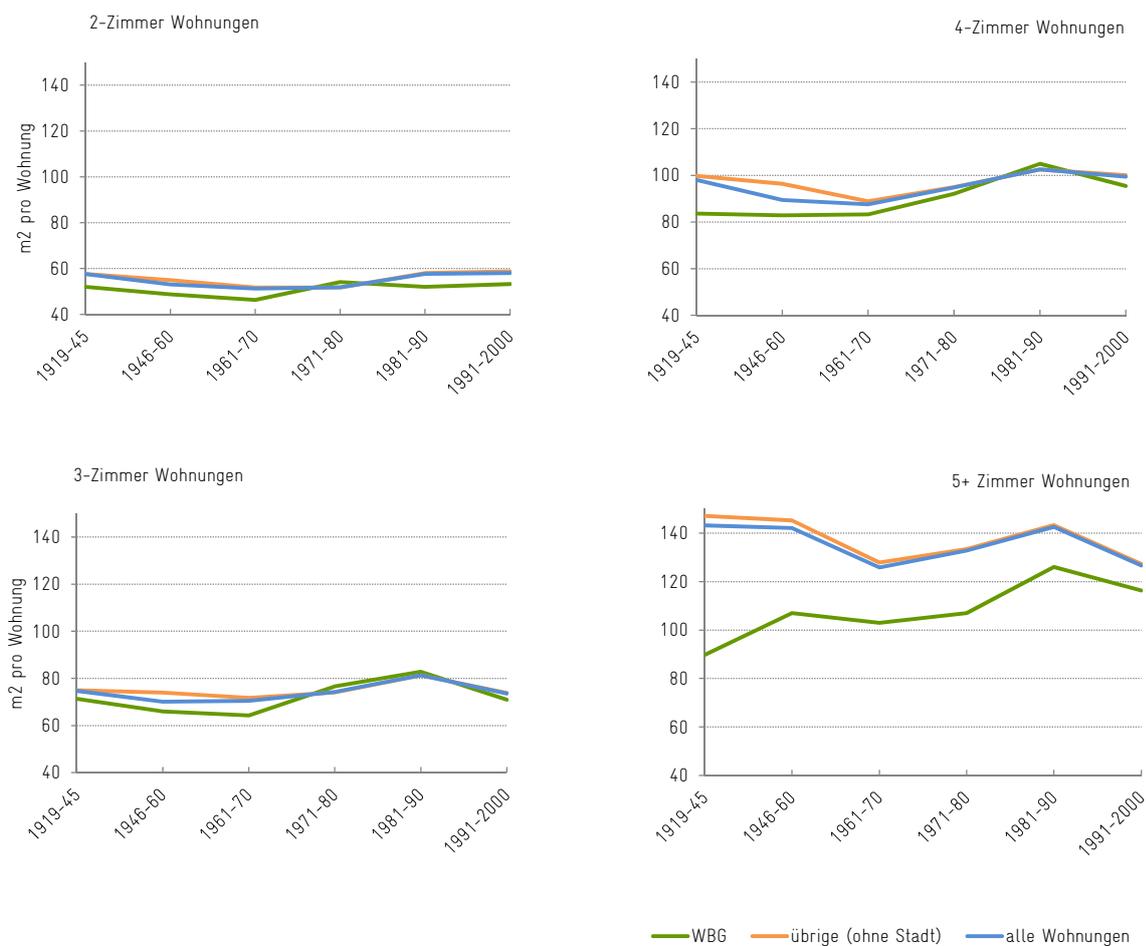
CHA: Surface habitable moyenne (m ²) selon nombre de pièces et catégorie CHA						
	Nombre de pièces					Total
	1	2	3	4	5+	
Grande CHA	29	47	67	85	100	71
Moyenne CHA	36	50	66	83	109	70
Petite CHA	24	55	76	92	115	76
Toutes CHA	30	49	67	85	103	71

Eu égard à la taille moyenne des logements, la comparaison entre grandes, moyennes et petites coopératives d'habitation révèle aussi des différences. C'est ainsi que les petites coopératives d'habitation (<100 logements) possèdent proportionnellement plus de grands logements que les grandes et moyennes coopératives. En fonction des types de logements, ces différences atteignent 7 à 15 %.

Période de construction comme facteur

Si l'on prend la période de construction comme critère de comparaison supplémentaire, il apparaît que les grandes différences entre logements de coopératives et «autres» logements ne s'expliquent pas, en premier lieu, par la surface habitable des nouveaux logements. Les plus grandes différences dans la taille des logements se retrouvent dans les logements construits avant-guerre. Cela résulte probablement du fait qu'en ce qui concerne les «autres» logements, il s'agit aussi de nombreuses maisons monofamiliales, c'est-à-dire des immeubles occupés par une seule famille.

Illustration 10 Surfaces habitables selon le type de logements (nombre de pièces), le maître d'ouvrage et la période de construction



En règle générale, la surface des logements s'est équilibrée. Concernant les logements de 2 à 4 pièces, on ne constate plus aujourd'hui que de faibles différences entre les maîtres d'ouvrage examinés. Si l'on tient compte de l'aspect temporel, les logements de coopératives d'habitation de 4 et 5 pièces ont enregistré la plus forte croissance en terme de surface. Malgré tout, les plus grandes différences concernent justement les logements de 5 pièces et plus entre les logements de coopératives et les «autres» logements.

Exemple pratique FAB-A – Construction de logements de coopérative au centre-ville de Bienne

Points forts

Société à 2000 watts, sans voitures, participation, nouvelles formes d'habitat

Le projet en bref

La coopérative «Fabrikgässli A» (FAB-A) construit au centre de Bienne 17 logements et 3 ateliers habitables ainsi que des surfaces commerciales. Le projet découle de l'idée de la société à 2000 watts. Au moyen de bâtiments efficaces sur le plan énergétique, l'assurance contractuelle que les locataires renoncent à avoir

leur propre voiture ainsi qu'avec la construction de locaux communs et de lieux de rencontre, le projet entend satisfaire à tous les domaines en terme de durabilité.

Compte tenu de son caractère innovateur, le projet a bénéficié d'une subvention d'encouragement de la part du Canton de Berne ainsi que d'une contribution de soutien du fonds de solidarité de Coopératives d'habitation Suisse.

État du projet

À l'automne 2012, vu son caractère exemplaire, le projet a été distingué par le Prix des coopératives Suisse. La première pierre a été posée le 25 mai 2013 en présence d'Erich Fehr, maire de Bienne, et de Barbara Schwickert, conseillère municipale. Tous les logements étaient loués et occupés en octobre 2014.

Données caractéristiques

Subv. cantonale	Fr. 45'000
Début du projet	Print. 2011
Logements:	20

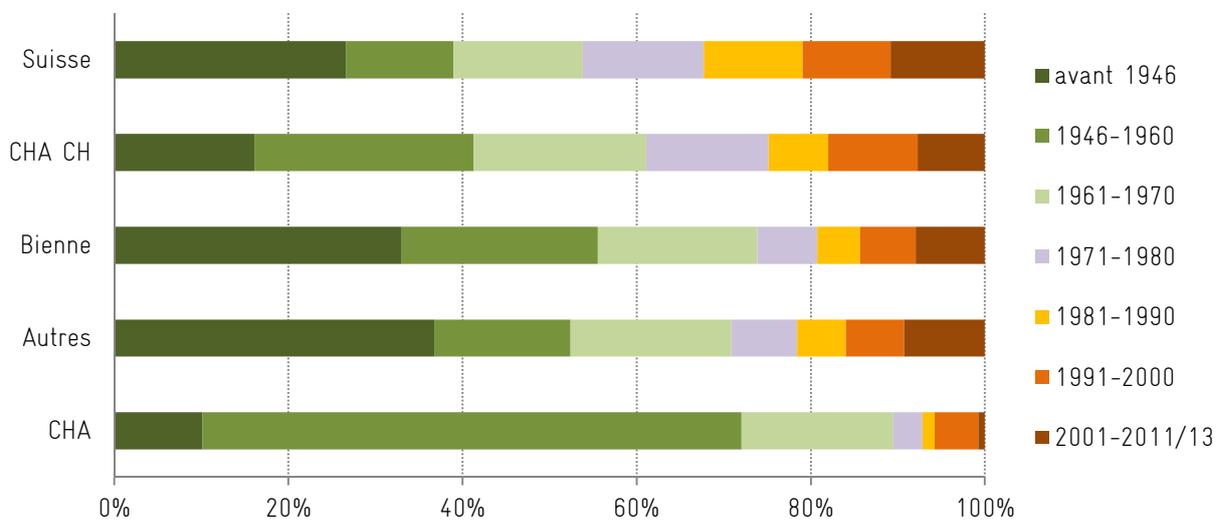
3. Proportions de nouvelles constructions par périodes

3.1 Construction de logements en comparaison nationale

25 % de tous les logements en Suisse ont été construits jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale et 50% entre 1946 et 1970. En outre, on constate que depuis les années 50, la croissance du nombre de logements en Suisse se répartit uniformément sur toutes les décennies. C'est ainsi qu'environ un tiers de tous les logements en Suisse a été construit au cours des trois dernières décennies.

Si l'on se concentre sur l'activité de construction des coopératives d'habitation dans tout le pays, l'image diffère. 61 % des logements d'utilité publique ont été construits jusqu'en 1970, compte tenu du fait que la période d'après-guerre (1946-1970) a vu une augmentation marquante des logements de coopératives. En revanche, on constate une activité de construction inférieure à la moyenne au cours des trois dernières décennies. Durant ce laps de temps, les coopératives n'ont accru leur parc de logements que d'un quart, de sorte qu'elles présentent aujourd'hui une proportion moindre de logements sur l'ensemble du parc immobilier (Omoregie 2013).

Illustration 11 Logements (Bienne: N 29'881) selon la période de construction et le maître d'ouvrage (proportion par rapport au total par groupes)



Source supplémentaire pour «Toute la Suisse» et «CHA»: OFS CL 2011¹⁷

¹⁷ Les indications de l'Office fédéral de la statistique ne portent que sur les logements occupés. En revanche, les données concernant Bienne se réfèrent à tous les logements saisis dans le RegBL (N 29'881), donc aussi les 20% de logements non attribués à des ménages.

3.2 Proportion de nouveaux logements selon la période de construction à Bienne

À Bienne, un bon tiers de tous les logements ont 70 ans ou plus (Suisse: 25 %). Au total, 74 % du parc de logement date d'avant 1971. Seul 1 logement sur 5 a été construit au cours des 30 dernières années (depuis 1981).

Si l'on fait une distinction entre les maîtres d'ouvrage, l'image rendue par la ville de Bienne coïncide presque exactement à la croissance du nombre de logements pour les «autres» maîtres d'ouvrage. Notons cependant que pour la catégorie «autres», la part de nouveaux logements est un peu supérieure depuis 2001 et avoisine la moyenne suisse. Cela se présente différemment pour les coopératives d'habitation. Jusqu'en 1945, la part de la construction de logements de coopératives atteignait en moyenne 4,6 % de l'ensemble de la construction de logements à Bienne. En revanche, entre 1946-1960, les coopératives d'habitation ont construit 2 logements sur 5. Entre 1961 et 1970, la part des nouveaux logements de coopératives a baissé à 14,2 % avant de s'effondrer encore dès les années 70.

Les années 1946 à 1970 peuvent être considérées comme des décennies d'essor pour les coopératives biennoises d'habitation. En effet, 80 % de l'ensemble des logements de coopératives ont été construits durant ces 25 années. Ce sont justement ces logements âgés aujourd'hui entre 45 et 70 ans qui doivent être rénovés en profondeur, voire même remplacés partiellement aujourd'hui.

Illustration 12 Activité de construction par période et maître d'ouvrage à Bienne

	vor 1919	1919-45	1946-60	1961-70	1971-80	1981-90	91-2000	2001-13	Total
CHA	53	401	2'769	779	151	62	222	34	4'471
en %	1.2%	9.0%	61.9%	17.4%	3.4%	1.4%	5.0%	0.8%	100%
Autres	4'142	5145	3952	4664	1910	1409	1686	1853	25'250
en %	16.4%	20.4%	15.7%	18.5%	0.1%	5.6%	6.7%	9.0%	100%
Total	4'195	5'546	6'721	5'443	2'061	1'471	1'908	1'887	29'721
	14%	19%	23%	18%	7%	5%	6%	8%	100%
Part sur ensemble logements									
CHA	1.3%	7.2%	41.2%	14.3%	7.3%	4.2%	11.6%	1.8%	15%
Autres	98.7%	92.8%	58.8%	85.7%	92.7%	95.8%	88.4%	98.2%	85%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Dans les années 70, le pic de la construction de logements a été dépassé à Bienne. Depuis lors, même dans la catégorie «autres», le nombre de nouveaux logements a baissé. La construction de logements par des particuliers s'élève en moyenne à 1'700. En comparaison avec les logements de coopératives, les propriétaires d'immeubles privés et institutionnels ont ainsi réalisé en moyenne décennale environ 7 % de tous les nouveaux logements, alors que l'activité de construction de logements des coopératives stagne.

Au cours des 15 dernières années, la proportion de nouveaux logements de coopératives a même baissé à moins de 2 % par rapport à l'ensemble du parc de nouveaux logements, ce qui est encore inférieur au taux enregistré avant 1945. La part rapidement en baisse des logements de coopératives sur l'ensemble du parc de logements biennois s'explique en conséquence. Alors que l'on a parlé durant longtemps d'une part de 20 % sur le marché de logements locatifs à Bienne (Schmid 2004), ce taux n'est plus aujourd'hui que de 15 %.

Exemple pratique

BIWOG – Densification à l'intérieur du milieu bâti

Points forts

Élargir l'offre de logements, habitat en faveur des personnes âgées et des familles, densification au moyen de nouvelles constructions

Le projet en bref

La coopérative BIWOG entend proposer des logements locatifs à loyer modéré à long terme dans ses immeubles locatifs situés dans le quartier de la Champagne. Compte tenu des développements en cours (planification Gurzelen, négociations imminentes quant aux contrats de droit de superficie), la BIWOG a stoppé l'assainissement de ses immeubles de la Champagne en 2011. En remplacement, elle a décidé d'examiner ses possibilités d'action dans le cadre d'une étude de potentialité.

Par cette décision, la BIWOG crée la condition sine qua non à un développement durable du parc de logements. L'étude fournit de précieuses indications quant à une attitude judicieuse au cours des 15 prochaines années ainsi que des bases pour mener les négociations relatives aux contrats de droit de superficie avec la Ville de Bienne.

État après l'achèvement du projet

Concernant le lotissement de la Champagne, il faut tenir compte des consignes en terme de protection des monuments historiques ainsi que de la situation en matière d'espaces libres particulièrement appréciés des familles. En revanche, les plans relatifs à un lotissement de remplacement peuvent tenir compte de nouvelles exigences (entre autres

plus grands logements familiaux, logements modernes pour personnes âgées). La conservation de logements locatifs à prix modéré demeure importante, car cela représente une condition de base pour avoir une mixité sociale (des locataires).

À l'heure actuelle (automne 2014), rien n'a été fixé de la part des autorités. La question demeure donc ouverte de savoir si le parc de logements doit être conservé ou si un remplacement (partiel) du lotissement sera possible au cours des deux prochaines décennies.

Données caractéristiques

Subv. cantonale	Fr. 12'500
Début du projet	Print. 2011
Logements:	32

4. Activités de rénovation et de renouvellement

4.1 Entretien des immeubles après la période de rénovation

72 % des logements de coopératives, soit la grande majorité d'entre eux, ont déjà fait l'objet une fois de rénovations approfondies ¹⁸. Dans ce domaine, la part est plus faible (54 %) pour ce qui concerne les «autres» logements. Cela s'explique en partie par le plus grand nombre de nouveaux logements (datant de moins de 20 ans), qui ne nécessitent pas encore de travaux de rénovation importants.

Illustration 13 Logements selon les maîtres d'ouvrage et la période de rénovation

	Période de rénovation					total	
	non rénovés ou aucune indication	avant...	1981	1981-1990	1991-2000		2001-2013
CHA	1'260 28.2%		186 4.2%	1'282 28.7%	1'215 27.2%	528 11.8%	4'471 100%
Autres	11'606 46.0%		1'713 6.8%	4'794 19.0%	4'035 16.0%	3'102 12.3%	25'250 100%

Près de 80 % de l'ensemble des logements des coopératives biennoises d'habitation ont été construits entre 1946 et 1970. C'est la majorité de ces logements qui ont déjà fait l'objet une fois de rénovations. Ces dernières années, les coopératives d'habitation ont donc fortement investi dans la conservation de leurs logements.

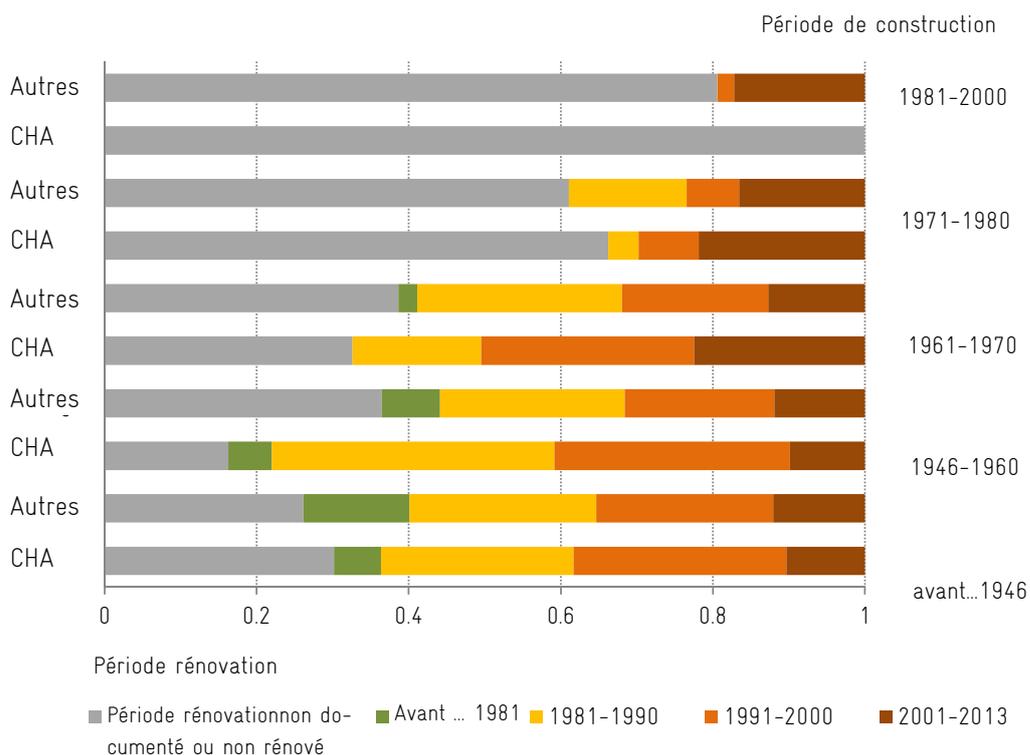
L'activité d'assainissement des coopératives fait ressortir très clairement qu'elles respectent en majeure partie le rythme de rénovation de 30 à 35 ans recommandé pour les immeubles d'habitation (1^{er} cycle de renouvellement après env. 30-35 ans ; 2^e cycle après env. 60-70 ans). En comparaison aussi avec les «autres» immeubles de particuliers, elles apparaissent comme les maîtres d'ouvrage investissant le plus souvent dans leur parc de logements au cours des cycles d'assainissement recommandés. On peut donc en conclure que la majorité des coopératives biennoises d'habitation entretiennent régulièrement leur parc de logements.

La représentation des périodes de construction et de rénovation sur l'axe du temps illustre que la majorité des coopératives d'habitation se portent bien à ce jour. Pour la prochaine phase de renouvellement, qui arrivera dans 15 ou 30 ans pour nombre de coopératives, la question se posera de la future stratégie en la matière et donc du remplacement partiel ou non des logements existants.

¹⁸ Sous le terme «rénovation», il faut comprendre les travaux d'entretien suivants: «transformations, agrandissements et exhaussements qui requièrent une autorisation et vont au-delà des travaux d'entretien courants. La modification de la surface du bâtiment, du nombre de niveaux, du nombre de logements ou du nombre de pièces d'un logement est toujours considérée comme une rénovation augmentant la valeur du bâtiment. (...). Les rénovations effectuées seulement dans certains logements et qui augmentent leur valeur sont également enregistrées dans le REgBL fédéral au titre de rénovation du bâtiment. Dans le cas où des rénovations ont été effectuées à la suite, seule la dernière année de rénovation est prise en considération. Cela signifie que d'éventuelles indications pour des rénovations antérieures sont écrasées (Office fédéral de la statistique OFS (nov. 2012): registre fédéral des bâtiments et des logements RegBL, catalogue de caractères, p. 30.

Les indications concernant les rénovations ne sont pas enregistrées intégralement dans le RegBL. Cela vaut par analogie pour tous les logements enregistrés dans l'étude. Les nombres de rénovations indiqués sont donc à interpréter comme des valeurs directives.

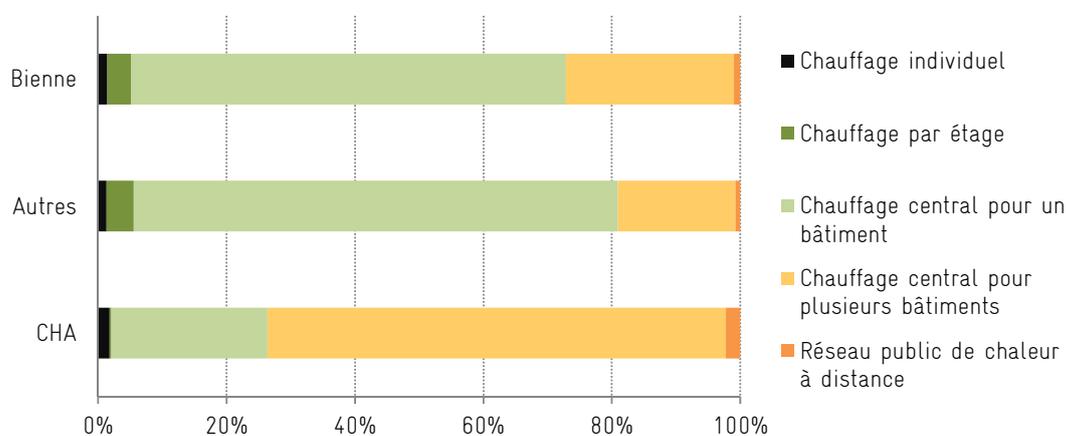
Illustration 14 Rénovations selon la période de construction et les maîtres d'ouvrage



4.2 Types de chauffage et agents énergétiques

Le type de chauffage existant à l'heure actuelle ainsi que l'agent énergétique utilisé pour le chauffage sont, entre autres, des indicateurs de l'activité de rénovation. En majeure partie, les lotissements de coopératives sont chauffés au moyen de chauffages centraux (pour plusieurs immeubles). Les coopératives d'habitation ne disposent pour ainsi dire d'aucun chauffage par étages ou de chauffages individuels, ce qui vaut également dans le cas de ces derniers pour les «autres» logements. Le type de chauffage le plus fréquent ici est un chauffage central pour l'ensemble du bâtiment.

Illustration 15 Logements selon le type de chauffage et de maître d'ouvrage (proportion par groupe)



Conformément à la tendance des années 90 (et aussi au pic d'autrefois en matière de rénovation des coopératives d'habitation), le mazout est encore aujourd'hui l'agent énergétique le plus répandu dans les coopératives d'habitation, alors que l'électricité y est l'agent le plus fréquemment utilisé pour la préparation d'eau chaude. Il convient encore de noter ici qu'aujourd'hui, l'énergie solaire est utilisée dans 1,7 % des logements de coopératives pour la préparation d'eau chaude, alors que ce taux n'est que de 0,6 % pour tous les «autres» logements biennois. Cela pourrait être le signe que les coopératives d'habitation misent plus fortement sur les énergies renouvelables dans le cadre des mesures de renouvellement courantes.

Exemple pratique- CC Chemin Mettlen Créer davantage de logements en faveur des familles et des personnes âgées par des constructions de remplacement

Points forts

Professionnalisation, réorientation de l'administration, planification de renouvellement à long terme

Le projet en bref

La coopérative de construction Chemin Mettlen a décidé de remplacer son lotissement actuel au chemin des Narcisses par de nouvelles constructions. Cette décision de ne pas assainir, mais de procéder au remplacement par étapes des bâtiments existants s'appuie sur les résultats d'une étude de faisabilité mandatée par la coopérative. Cette étude a révélé que de nouvelles constructions

permettent non seulement la création de logements satisfaisant aux standards et aux exigences de notre époque (logements pour familles), mais aussi une densification de l'ordre de 25 %, d'où une utilisation plus économe de la parcelle et ainsi la création de logements meilleur marché.

Dans le cadre d'un mandat d'études parallèles selon la norme SIA 143, six bureaux d'architecture ont élaboré un avant-projet. Cette forme de mandat permet à des coopératives de suivre des stratégies de construction différenciées en collaboration avec les équipes d'architectes retenues.

État après l'achèvement du projet

Le projet lauréat «12 amis» a été élaboré par le bureau d'architecture biennois mlzd. Les travaux préparatoires à la réalisation des nouvelles constructions sont en cours, et la demande de permis de construire a été déposée début 2014.

Données caractéristiques

Subv. cantonale	Fr. 47'500
Coût total	Fr. 43 millions
Début du projet	Print. 2011
Logements	154

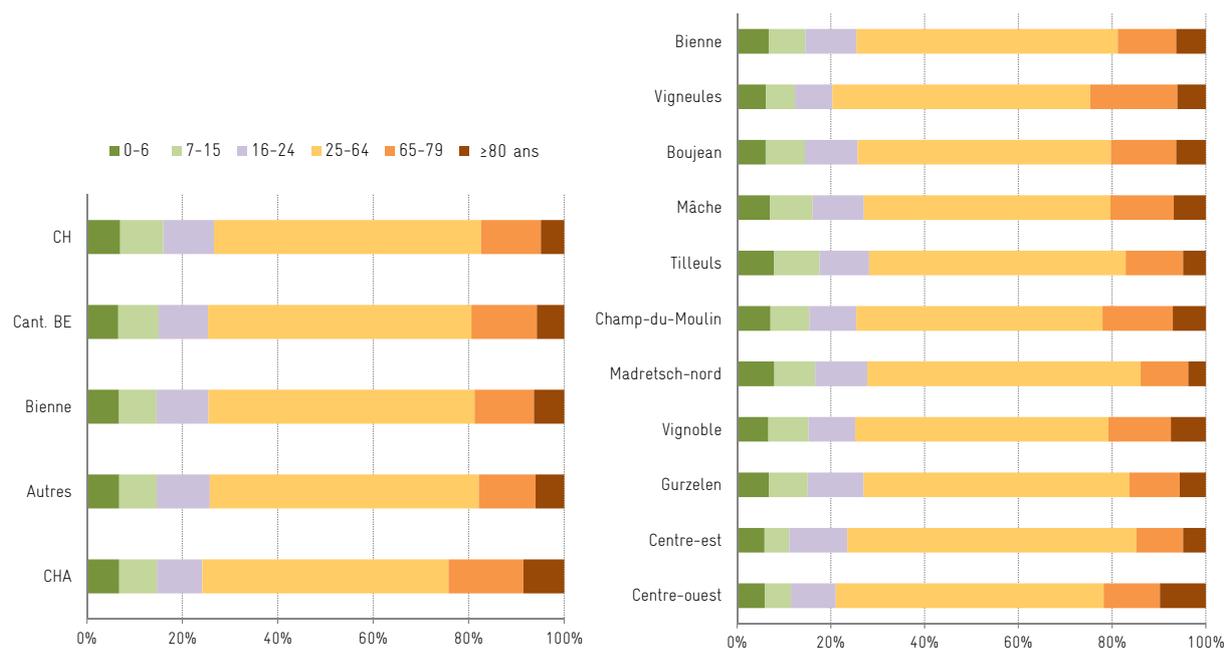
5. Composition selon les individus et les ménages

5.1 Structures d'âges

Une comparaison des structures d'âges «Suisse», «canton de Berne» et «Biel/Bienne» fournit une image uniforme. Dans chaque cas, un quart de la population a moins de 25 ans, alors qu'environ 55% des personnes ont l'âge dit «de travailler», soit entre 25 et 64 ans. La tranche restante, soit 17-19 %, concerne des personnes ayant atteint l'âge AVS, ou n'étant pas ou plus actives.

Un regard concentré sur Bienne, et selon les catégories de maîtres d'ouvrage, révèle des différences: concernant les «autres» logements, la répartition entre les tranches d'âges des habitants et habitantes correspond environ à la moyenne suisse susmentionnée. En revanche, les coopératives d'habitation ont davantage développé une offre de logements pour personnes âgées. Ainsi, 24 % des locataires de coopératives d'habitation ont 65 ans et plus, soit bien 6 % de plus que la moyenne des «autres» logements situés sur le territoire communal.

Illustration 16 Structure d'âges de la population selon les maîtres d'ouvrage et la taille des coopératives d'habitation (à gauche) ainsi que selon les quartiers statistiques (à droite)



Source: complément «Suisse» et «Canton BE» (en haut à gauche) au tableau issu de STATPOP 2012

Avec la construction de leurs logements, la plupart des coopératives biennoises d'habitation ont suivi l'objectif de mettre à disposition des logements attrayants et à prix modéré en faveur des familles. La grande proportion de logements de 3 à 4,5 pièces montre que les constructions ont visé ce public-cible entre 1945 et les années 60. Certes, la part de locataires jeunes s'élève à près d'un quart (24%) dans les logements de coopératives d'habitation. Hormis des loyers abordables,

et les prestations fournies par les coopératives (BASS 2012), l'attachement des membres à leur coopérative et le nombre élevé de logements de 3 à 3,5 pièces comparativement petits apparaissent comme des facteurs déterminants de la composition différenciée des ménages habitant de nos jours dans les logements de coopératives.

Les coopératives d'habitation sont donc désormais confrontées à de nouvelles tâches. Les stratégies de planification de renouvellement du parc de logements ne pourront pas à l'avenir se concentrer uniquement sur des logements familiaux modernes. Elles devront avoir une vision à long terme tenant compte aussi des exigences et des besoins de leurs membres (actuels) tels que des logements adaptés aux personnes âgées (accessibilité, logements autonomes pour le 3^e âge) et des questions de nouvelles formes de ménages (familles recomposées, nouvelles formes d'habitat, logements en réseaux, etc.). Les exemples pratiques fournis dans le présent rapport montrent que les coopératives l'ont en partie déjà compris.

On trouve une part supérieure à la moyenne de personnes âgées à très âgées dans lesdits quartiers de coopératives de Mâche, du Champ-du-Moulin et de Boujean. Les plus grandes proportions de ces tranches d'âges se retrouvent en outre dans les quartiers du centre-ouest (plus grande part de petits logements) et de Vigneules. Les deux sont des quartiers où les coopératives sont très peu représentées, voire pas du tout.

Les locataires de petites coopératives d'habitation (<100 logements) sont en moyenne plus jeunes. Bien 22 % d'entre eux ont moins de 16 ans, alors que cette tranche d'âges ne représente que 14 % pour les moyennes et grandes coopératives (Bienne : 14.6%). Cela ne surprend toutefois pas, car les plus petites coopératives disposent d'une part supérieure à la moyenne de logements de 4 et 4,5 pièces, et ce, pour une surface habitable moyenne plus élevée.

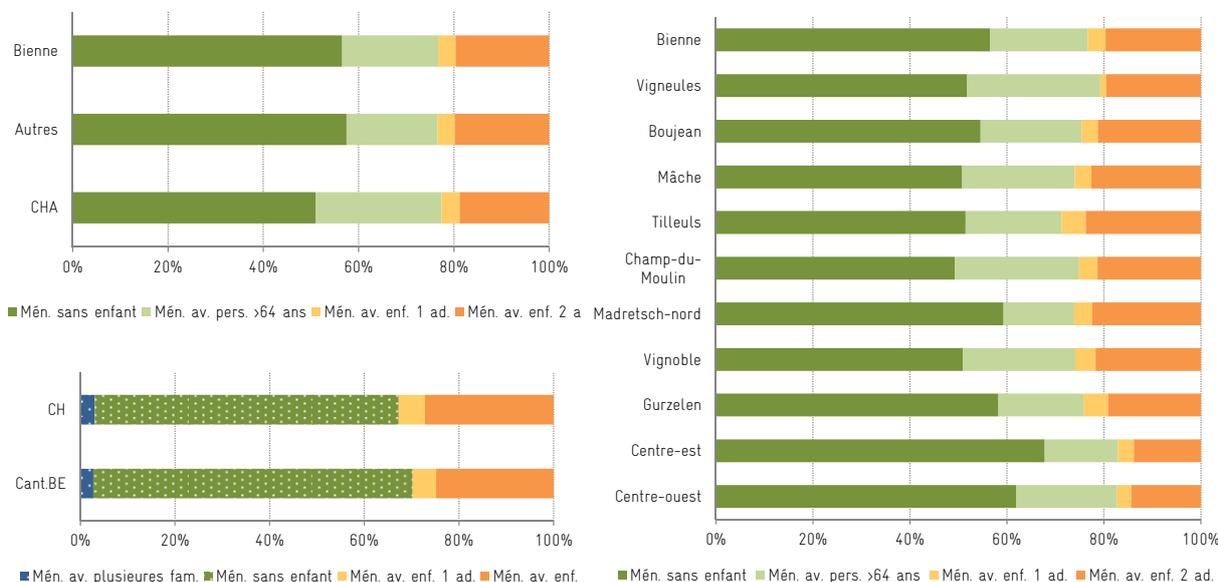
5.2 Types de ménages

Un regard sur les types de ménages en Suisse et dans le canton de Berne montre que dans les deux cas, le nombre des ménages à deux adultes (CH: 6%, canton BE : 5%) ou de ménages à un adulte (CH: 27%, canton BE : 25%) est plus élevé que la moyenne biennoise (E+2 adultes : 20%, E+1 adulte: 4%).

En outre, une comparaison des maîtres d'ouvrage à Bienne montre que dans les coopératives d'habitation, les ménages comprenant exclusivement des personnes âgées sont plus fortement représentés que par rapport à la moyenne des logements biennois. En revanche, les logements de coopératives comportent pour ainsi dire autant de ménages avec des enfants (23%) que les «autres» logements (24 %).

On constate de plus grandes différences si l'on considère les statistiques par quartiers. La plus faible proportion de ménages avec enfants se retrouve ainsi dans les quartiers du centre-ouest et du centre-est (17 % chacun), alors que la proportion est la plus élevée dans le quartier des Tilleuls (28 %).

Illustration 17 Type de ménages des différents maîtres d'ouvrage, en comparaison nationale / cantonale selon les statistiques par quartiers ¹⁹



Source: complément à «Suisse» et «Canton BE» (y c. catégorie Ménages multifamiliaux, sans ménages avec pers. >64 ans), relevé des structures OFS 2012

5.3 Origine et statut du séjour

Origine

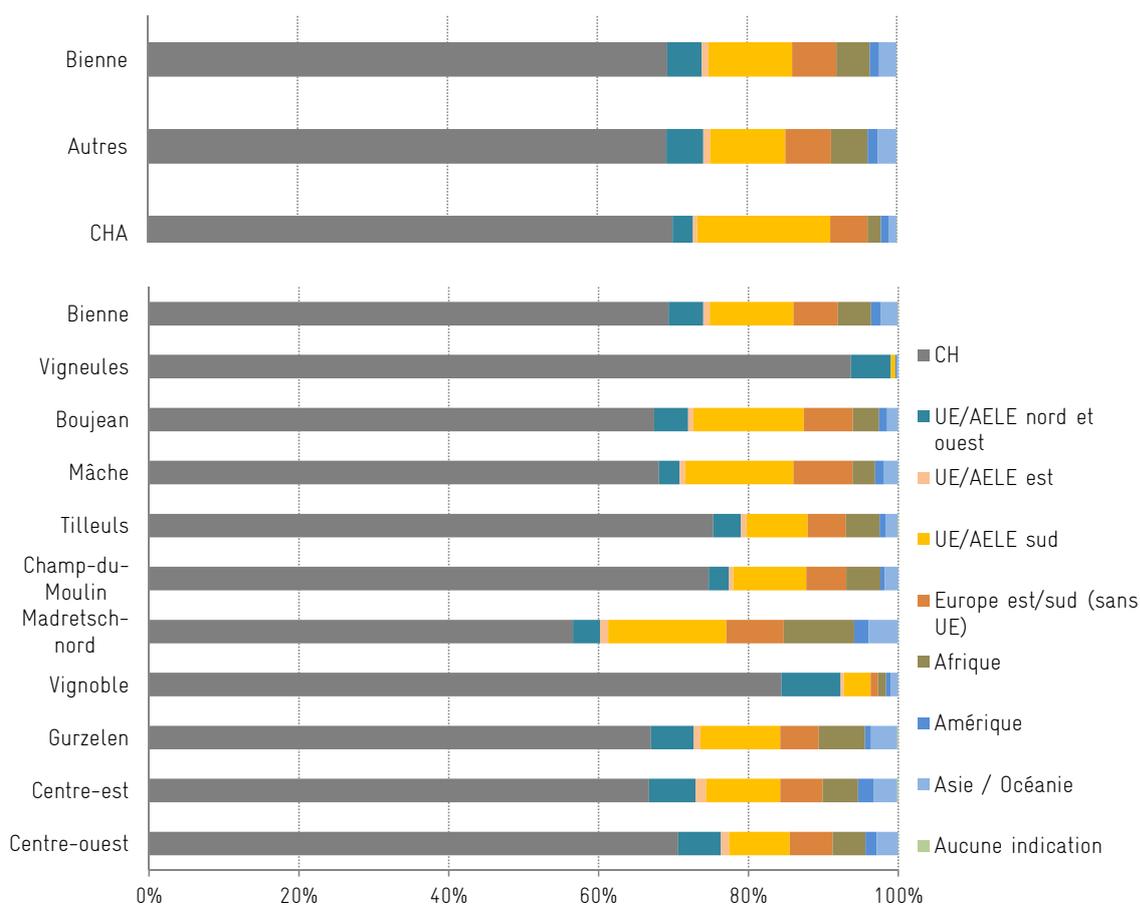
Dans les coopératives, la part de locataires suisses atteint 70 % (cf. illustration 18 à la page suivante). Cela correspond à la moyenne biennoise (69 %). Concernant les ressortissants étrangers dans les coopératives d'habitation, 18 % sont originaires du sud de l'UE (Bienne 11 %) et 5 % des états de l'Europe du sud et de l'est ne faisant pas partie de l'UE (Bienne 5.9 %). La proportion est plus faible quant aux personnes venant d'Afrique (coopératives 2 %, Bienne 4%) et d'Asie (coopératives 1%, Bienne 2%) ainsi que concernant les personnes plus aisées de l'espace européen du nord et de l'ouest (coopératives 3 %, Bienne 5 %) ²⁰.

La part de ressortissants suisses est particulièrement élevée dans les quartiers statistiques du Vignoble (84 %) et de Vigneules (94 %). De la même façon, on y trouve une proportion supérieure à la moyenne de personnes venant de l'espace européen du nord et de l'ouest. Dans le quartier du Vignoble, cette catégorie constitue même la moitié de toutes les personnes non suisses. À Vigneules, les personnes issues de l'espace européen du nord et de l'ouest constituent cinq personnes non suisses sur six.

¹⁹ En raison de bases de données différentes, les types de ménages divergent légèrement concernant les évaluations «Suisse» et «Canton de Berne». Ainsi, les ménages enregistrés à Bienne avec des personnes >64 ans sont considérés comme faisant partie de la catégorie «ménages sans enfant» (Suisse/Canton BE). Étant donné que plus de 2 personnes vivent dans le même logement dans seulement 2 % de tous les ménages biennois de la catégorie «>64 ans», on suppose que la part des ménages avec enfants dans cette catégorie de ménage est négligeable.

²⁰ Tableaux, cf. appendice

Illustration 18 Origine de la population selon le maître d'ouvrage du logement et les quartiers statistiques



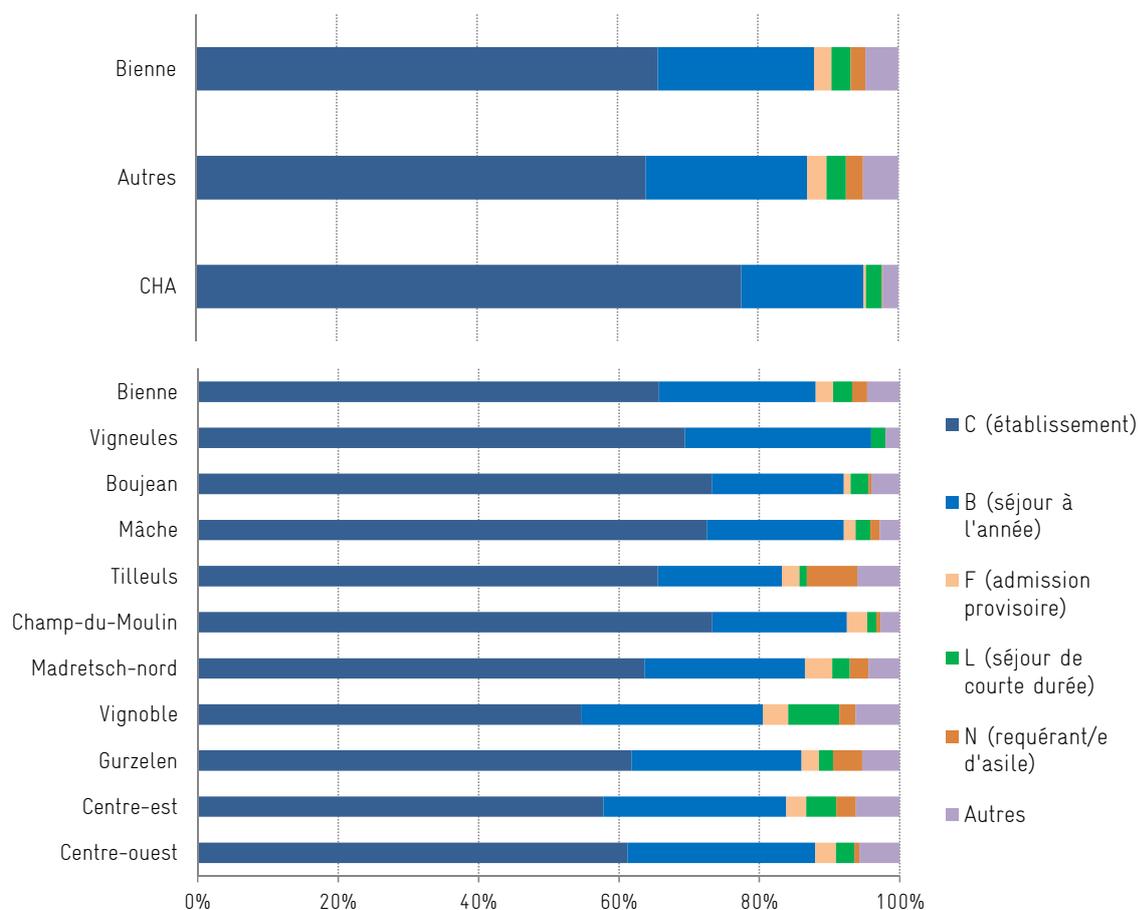
Statut du séjour

Si l'on prend le statut du séjour comme critère pour la population étrangère, on relève que 95 % des locataires non suisses de coopératives disposent soit d'une autorisation d'établissement (permis C : 78%) soit une autorisation à l'année (permis B : 17%).

La situation se présente un peu différemment pour les ressortissants étrangers vivant dans les «autres» logements. Ici, la proportion de personnes au bénéfice d'une autorisation d'établissement est plus faible (64 %), alors que celles ayant une autorisation à l'année est plus élevée (23 %). Il est évident que l'on constate ici aussi une plus forte fluctuation. Cette tendance est encore quelque peu renforcée par la proportion de personnes ayant un statut de séjour à court terme et/ou incertain. Ainsi, les personnes admises à titre provisoire, les personnes bénéficiant d'une autorisation de courte durée ainsi que les requérants d'asile constituent une faible proportion de locataires de coopératives d'habitation (<3 %).

Concernant les «autres» logements (7 %), ces proportions sont plus élevées. La faible part constatée dans les coopératives d'habitation s'explique notamment par le fait que la location d'un logement de coopérative suppose, en règle générale, l'adhésion à la coopérative concernée. En dehors de l'acquisition de parts, les membres doivent accorder des prêts à leur coopérative. Indépendamment des intérêts produits, des apports pouvant aller jusqu'à plusieurs milliers de francs doivent être versés, notamment pour les jeunes coopératives. Cela excède le cadre du budget de nombreuses familles issues de la migration.

Illustration 19 Statut du séjour de personnes étrangères selon les maîtres d'ouvrage et les statistiques par quartiers



Exemple pratique

Coopérative ABW – Diversification du parc de lotissement trop uniforme

Points forts

Habitat plurigénérationnel, étude de faisabilité, conformité avec le quartier, cycles de renouvellement

Le projet en bref

La coopérative générale de construction et d'habitation biennoise ABW possède des immeubles bon marché classés en même temps comme précieux historiquement parlant (entre autres, logements de l'architecte biennois Eduard Lanz). Notons toutefois que nombre des logements locatifs ne satisfont plus au standard minimal requis pour des logements familiaux à notre époque ou pour des logements modernes pour personnes âgées. Pour cette raison, l'ABW a stoppé sa pratique des petits assainissements annuels

en faveur d'une stratégie de renouvellement à long terme pour ses lotissements.

Une étude de faisabilité a été réalisée pour ses 96 logements construits entre 1945 et 1949. Cette étude soutenue par une subvention d'encouragement doit révéler quelle stratégie de renouvellement peut permettre d'atteindre une mixité de logements plus grande et en même temps des améliorations sur le plan énergétique, tout en proposant des logements locatifs à loyer modéré. L'étude porte tant sur les possibilités de procéder à des interventions minimales (p. ex. regroupements de logements, simples modifications des plans), ou de réaliser des constructions complémentaires ou de remplacement.

Données caractéristiques

Subv. cantonale	Fr. 26'500
Début du projet	Print. 2011
Logements	96

État après l'achèvement du projet

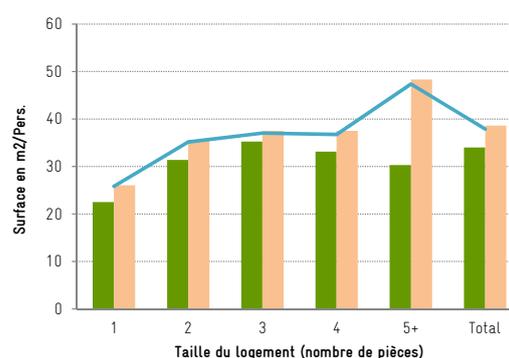
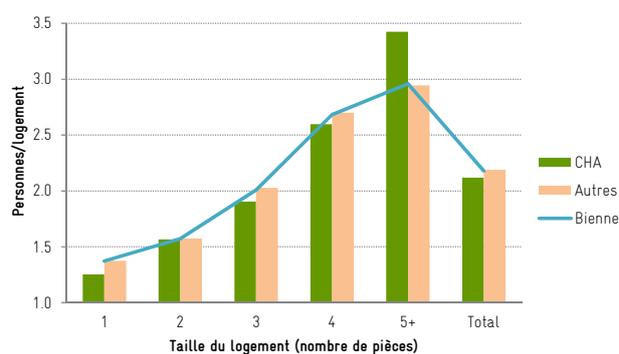
Les résultats de l'étude de faisabilité ont amené la coopérative à faire élaborer un avant-projet. Celui-ci présentera le coût et la réalisation par étapes d'un renouvellement permettant une plus grande mixité de logements (taille des logements, logements pour familles et personnes âgées). Le projet prévoit la rénovation, l'agrandissement ou encore le remplacement par la construction de logements pour personnes âgées.

6. Occupation des logements et sollicitation de surfaces

6.1 Occupation des logements selon les personnes

Une comparaison selon le nombre de personnes par logement et par maître d'ouvrage révèle clairement que des différences doivent être faites en ce qui concerne les grands logements de 5 pièces et plus.

Illustration 20 Nombre de personnes par logements occupés (à gauche), surface habitable par personne (à droite), tableaux inclus



Personnes par logement habité selon maître d'ouvrage

	Nombre		Pers./logement
	de pièces	Logements	
CHA	1	76	1.3
	2	412	1.6
	3	1'921	1.9
	4	1'155	2.6
	5+	128	3.4
	Total	3'692	7'827
Autres	1	1'578	1.4
	2	3'311	1.6
	3	7'841	2.0
	4	5'097	2.7
	5+	2'687	2.9
	Total	20'514	45'007
Bienne	1	1'676	1.4
	2	3'747	1.6
	3	9'809	2.0
	4	6'276	2.7
	5+	2'821	3.0
	Globalement	24'329	53'082

Surface habitable par personne dans logements habités

	Nombre de pièces	Logements	Surface	
			en m2	en m2/Pers.
CHA	1	100	2'251	22.5
	2	647	20'282	31.3
	3	3'658	128'915	35.2
	4	2'984	98'857	33.1
	5+	438	13'260	30.3
	Total	7'827	263'565	33.7
Autres	1	2'166	56'361	26.0
	2	5'211	185'492	35.6
	3	15'930	596'966	37.5
	4	13'794	517'101	37.5
	5+	7'906	381'904	48.3
	Total	45'007	1'737'824	38.6
Bienne	1	2'299	59'353	25.8
	2	5'891	207'209	35.2
	3	19'698	729'530	37.0
	4	16'834	618'253	36.7
	5+	8'360	395'912	47.4
	Globalement	53'082	2'010'257	37.9

Pour les logements de 1 à 3 pièces, le nombre des personnes par logement de coopératives est un peu inférieur à des logements comparables. Concernant les logements de 4 pièces, et en particulier les logements de 5 pièces et plus, ils sont occupés par 3,4 personnes, ce qui représente un taux sensiblement plus élevé que dans les «autres» logements (2,9 pers./logement).

D'une part, ce taux d'occupation légèrement inférieur des logements de 1 à 3 pièces s'explique par la structure d'âge des logements des coopératives déjà mentionnée. Les coopératives d'habitation possèdent une part d'environ 6 % plus élevée de locataires âgés à très âgés. Les taux d'occupation moins élevés résultent ici, entre autres, du fait que les locataires restent seuls dans leur logement de 3 pièces après le décès de leur partenaire ou son départ pour raisons de santé²¹. D'autre part, en dehors de tels changements, la taille des logements (surface habitable) contribue encore plus au fait que les logements de coopératives sont occupés par moins de personnes.

6.2 Surfaces habitables par personne

Les surfaces habitables par logement comportant un nombre de pièces identique sont de plus en plus différenciées de nos jours en raison des nouveaux standards en matière d'habitat. Par conséquent, il devient aussi de plus en plus difficile de déterminer l'occupation d'un logement en fonction du nombre de pièces par personne. Dans le contexte des débats relatifs à la densification, il faut davantage se pencher sur le chiffre de la *surface habitable par habitant* (Blumer 2012).

Au cours des dernières décennies, la sollicitation de surfaces habitables a fortement augmenté, que ce soit en chiffres absolus ou par habitant (Heye et al. 2013, Wenger 2013). En Suisse, la surface habitable moyenne par personne est de 45,3 m² (canton de Berne : 45 m²²². À Bienne, la situation se présente différemment, puisqu'elle n'est que de 37,9 m².

Pour les logements de coopératives, cette surface est de 33,7 m², soit encore une fois 12 % plus faible. Ces logements présentent la sollicitation de surface habitable par personne la plus faible à Bienne, et ce, bien que l'occupation des logements de coopératives de 2 et 3 pièces soit moindre que dans les objets de référence des «autres» maîtres d'ouvrage.

La raison de cette sollicitation de surface habitable beaucoup plus faible est que les logements de coopératives, par rapport aux «autres logements» ayant le même nombre de pièces, ont en moyenne environ 15% de surface habitable en moins. À cela s'ajoute un taux d'occupation plus élevé pour les logements de 4 et 5 pièces. Cela est en totale opposition avec les grands logements (5 pièces+) des «autres» maîtres d'ouvrage qui présentent une sollicitation de surface habitable par personne supérieure à la moyenne avec 48,3 m². Cette valeur est de 50% supérieure à la valeur des logements de coopératives de taille comparable.

²¹ Entre autres, informations dans le cadre de la visite de plusieurs coopératives d'habitation le 4 juillet 2014 par le groupe de travail «Construction de logements d'utilité publique» (CLUP) composé à parts égales de représentants des autorités biennoises et de délégués des coopératives biennoises d'habitation.

²² Cf. Statistique des bâtiments et des logements (StaBL), mai 2014. Surface habitable par habitant. Changement de système de 2000 à 2012.

Exemple pratique- Coopérative Daheim

Saisie du parc immobilier et planification du renouvellement à long terme

Points forts

Analyse de l'état des lieux, renouvellement cyclique, développement stratégique

Le projet en bref

La coopérative Daheim est la plus grande coopérative d'habitation biennoise. Elle possède plus de 500 logements, dont la majorité se trouve sur le territoire communal de Bienne. Par une analyse de l'état des lieux, l'administration de la coopérative crée la base pour un renouvellement cyclique de tous ses lotissements.

Dans le cadre d'un projet d'encouragement, le bureau d'architecture biennois Molari et Wick étudie l'état et le potentiel des lotissements actuels.

Cette analyse doit fournir à l'administration les bases nécessaires pour préparer dès aujourd'hui le renouvellement des lotissements à venir ces 30 prochaines années (rénovation, agrandissements et remplacements).

État après l'achèvement du projet

L'analyse de l'état des lieux se poursuit. Les premiers résultats ont toutefois d'ores et déjà amené

l'administration à faire réaliser des études de faisabilité pour deux projets de nouvelles constructions sur des terrains appartenant à la coopérative. Compte tenu de leur caractère exemplaire, ces deux études ont reçu le soutien financier du Canton.

Données caractéristiques

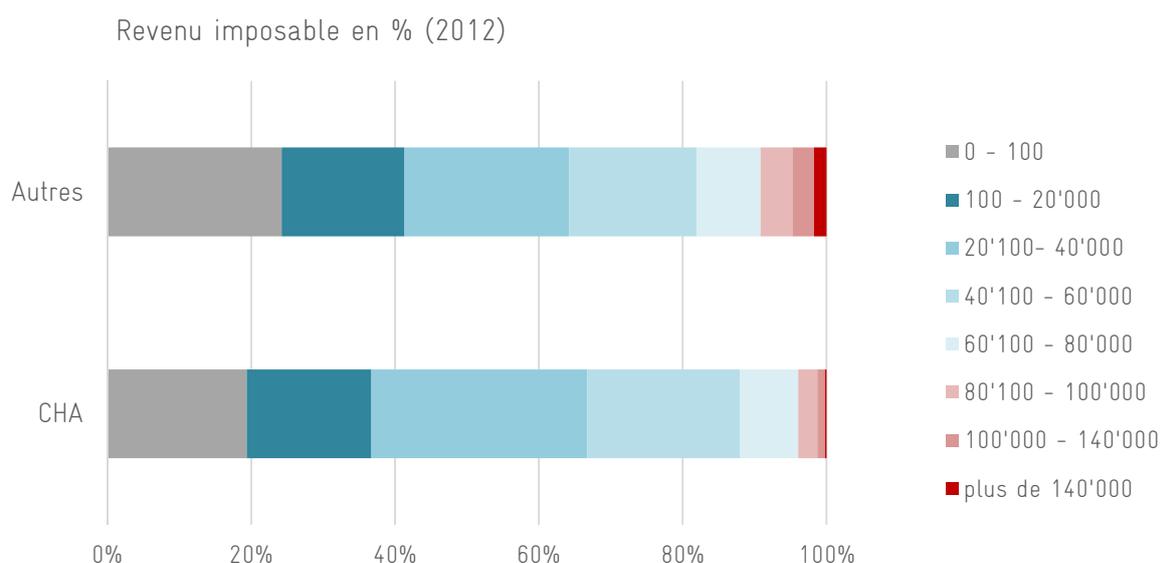
Subv. cantonales	Fr. 20'500
Début du projet	Print. 2014
Nombre de logements	529

7. Répartition des revenus et de la fortune

7.1 Répartition des revenus

60 % des contribuables biennois disposent d'un revenu imposable²³ entre 20'000 fr. et 60'000 fr. 23,5 % des personnes saisies vivent avec un revenu inférieur, alors que 17,1 % ont un revenu imposable supérieur à 60'000 fr. par personne.

Illustration 21 Revenus imposables à Bienne selon les maîtres d'ouvrage



La plus grande partie des personnes n'ayant aucun revenu imposable (24.3 %) se retrouve dans la catégorie des «autres» logements. Pour les personnes vivant dans des logements de coopératives, cette proportion est inférieure de 5% (19.4%). En revanche, les personnes ayant un faible revenu imposable (100 fr. à 20'000 fr.) se retrouvent aussi souvent dans les logements de coopératives (17,3 %) que dans les «autres» logements (17,1 %).

Un nombre comparativement faible de personnes à Bienne a un revenu imposable supérieur à 100'000 fr. Au total, cela représente 4,2 % des contribuables biennois, mais ils disposent de plus de 18.9 % du revenu imposable total.

Le taux le plus bas concerne les locataires de coopératives d'habitation ayant un revenu imposable supérieur à 100'000 fr. (1.3%). Cette proportion de personnes est la plus élevée dans les «autres» logements (4.8 %). Ce groupe affichant les revenus les plus élevés détient un cinquième de tous les revenus des personnes vivant dans les «autres» logements. Cette proportion est moins élevée dans les logements de coopératives. Ici, 1,3 % des personnes aux revenus les plus importants détiennent plus de 5,2 % de tous les revenus des locataires de coopératives d'habitation.

²³ Le revenu net, c'est-à-dire le revenu perçu après toutes déductions, est considéré ici comme le revenu imposable. Alors que seuls des locataires vivent dans les logements de coopératives, les «autres» logements comprennent aussi des propriétaires, mais ceux-ci ne peuvent pas être saisis séparément dans les données.

Illustration 22 Répartition des revenus de personnes physiques (2012)

Chiffres absolus Revenu imposable	Habitants CHA		Autres logements habités		Total Bienne	
	Nomb. de contribuables	Revenu imposable	Nomb. de contribuables	Revenu imposable	Nomb. de contribuables	Revenu imposable
0 - 100	959	0	6'943	953'500	7'944	953'500
100 - 20'000	857	9'752'700	4'889	54'381'000	5'792	64'615'400
20'100- 40'000	1'487	45'181'200	6'557	202'816'100	8'091	249'397'900
40'100 - 60'000	1'052	51'441'500	5'069	249'665'300	6'166	303'303'300
60'100 - 80'000	398	27'067'500	2'534	176'381'500	2'943	204'265'900
80'100 - 100'000	132	11'653'700	1'278	114'506'200	1'410	126'159'900
100'000 - 140'000	53	5'994'500	857	100'287'300	917	107'146'100
mehr als 140'000	11	2'015'300	501	111'535'600	512	113'550'900
Toutes habitants	4'949	153'106'400	28'628	1'010'526'500	33'775	1'169'392'900
Ø par hab.	30'937		35'299		34'623	

Parts selon revenu imposable	Habitants CHA		Autres logements habités		Total Bienne	
	CHA	Revenu imposable	Autres	Revenu imposable	Bienne	Revenu imposable
0 - 100	19.4%	0.0%	24.3%	0.1%	23.5%	0.1%
100 - 20'000	17.3%	6.4%	17.1%	5.4%	17.1%	5.5%
20'100- 40'000	30.0%	29.5%	22.9%	20.1%	24.0%	21.3%
40'100 - 60'000	21.3%	33.6%	17.7%	24.7%	18.3%	25.9%
60'100 - 80'000	8.0%	17.7%	8.9%	17.5%	8.7%	17.5%
80'100 - 100'000	2.7%	7.6%	4.5%	11.3%	4.2%	10.8%
100'000 - 140'000	1.1%	3.9%	3.0%	9.9%	2.7%	9.2%
plus de 140'000	0.2%	1.3%	1.8%	11.0%	1.5%	9.7%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Données: personnes physiques, env. 400 contribuables non attribués et immeubles municipaux vacants
Source: Intendances cantonale des impôts, statistiques et controlling

Si l'on considère les proportions selon les maîtres d'ouvrage et les classes de revenus, les deux plus grands groupes de classes de revenus, soit entre 20'000 fr. et 40'000 fr. ainsi qu'entre 40'100 fr. et 60'000 fr., se retrouvent dans les coopératives biennoises d'habitation. Ensemble, les personnes de cette catégorie représentent bien la moitié de tous les locataires assujettis à l'impôt et détiennent presque plus des deux tiers du revenu imposable des locataires de logements de coopératives.

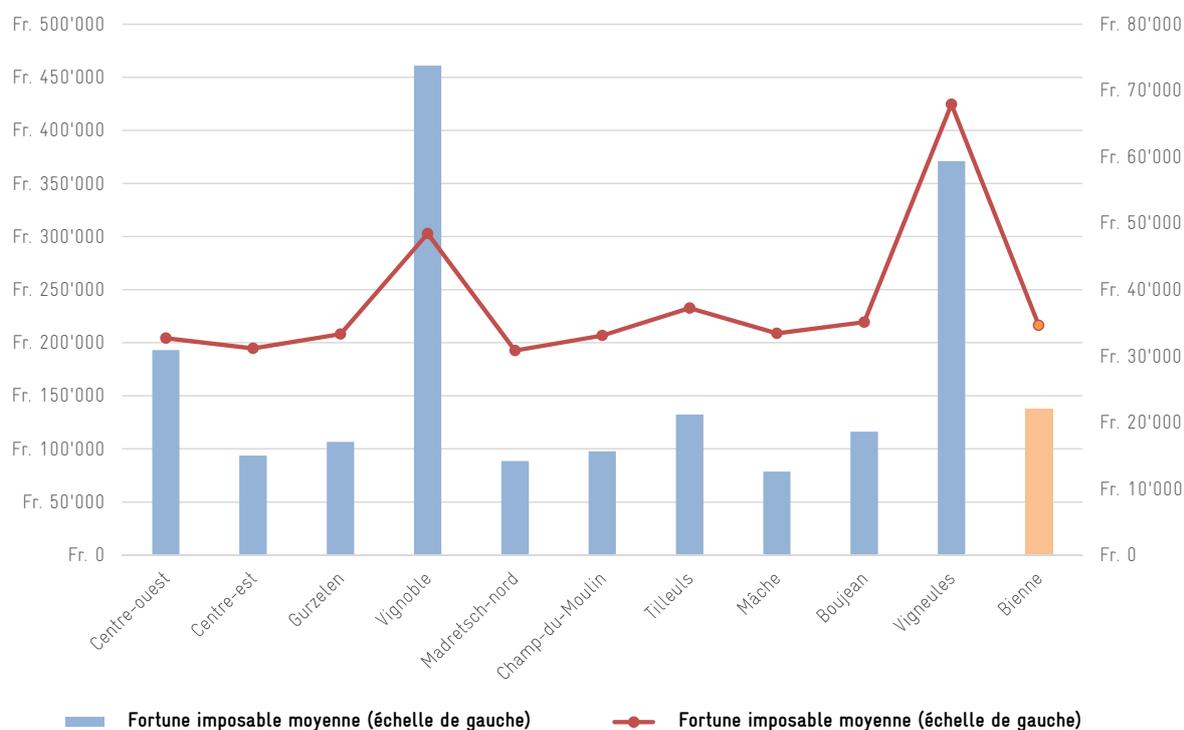
Si l'on compare les revenus moyens des locataires de logements de coopératives et des «autres» logements, on ne constate pas de différences marquantes. Concernant la catégorie des «autres» logements, il est de 35'229 fr., alors que dans les logements de coopératives, le revenu moyen imposable est de 30'937 fr., soit une différence de 12,2 %. Le groupe comparativement petit des personnes ayant un revenu supérieur à 140'000 fr. est déterminant pour expliquer cette différence.

Si l'on ne tient pas compte des personnes aux plus hauts revenus («autres» logements N 501, 1.8%; coopératives N 11, 0.2%) qui, en particulier, représentent une part beaucoup plus élevée du revenu global de leur catégorie («autres» 11%, coopératives 1.3%), cela modifie encore une fois tant les valeurs moyennes que la différence entre les groupes: le revenu moyen est légèrement plus faible avec 30'598 fr. dans le cas des coopératives, alors qu'il est fortement moins élevé pour les locataires des «autres» logements avec 31'962 fr. La différence entre les locataires des logements de coopératives et ceux des «autres» logements est de 4,3 %, soit trois fois moins. Cela montre clairement que la grande majorité des locataires des logements de coopératives et de ceux des «autres» logements ont en moyenne un revenu imposable net sensiblement équivalent ²⁴.

²⁴ Vu les possibilités multiples de déduction dans le domaine de la propriété, l'Administration fédérale des contributions (AFC), dans son rapport «Imposition de la valeur locative» du 19.5.2014, parle d'allègements fiscaux jusqu'à 1 milliard de fr. en Suisse dans le domaine des logements en propriété. Il convient toutefois de supposer qu'en cas de comparaison

La comparaison territoriale révèle également une image de répartition majoritairement uniforme à Bienne. Si l'on considère le revenu moyen imposable par quartier, il apparaît, exception faite des quartiers de Vigneules (67'932 fr.) et du Vignoble (48'443 fr.) qu'il s'élève à la moyenne biennoise dans les quartiers restants avec environ 34'000 fr.²⁵.

Illustration 23 Répartition des revenus et de la fortune des personnes physiques par quartier (2012)



7.2 Répartition de la fortune

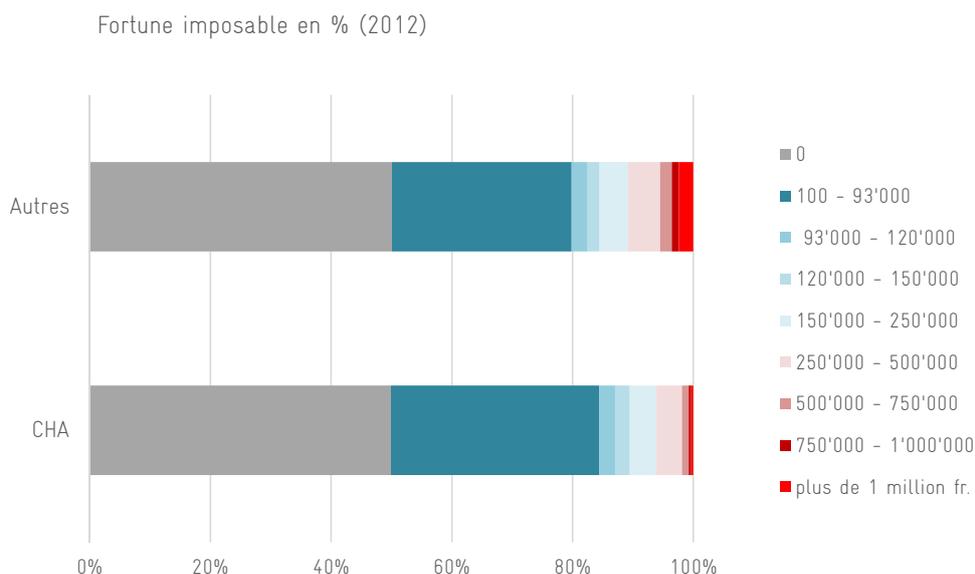
Concernant la répartition de la fortune des locataires des divers maîtres d'ouvrage, on obtient une image comparable à celle de la répartition des revenus imposables. Comme le laisse supposer toutefois déjà la répartition de la fortune par quartiers, les fourchettes les plus grandes se retrouvent dans les différences de fortunes.

La moitié de l'ensemble des contribuables biennois (50,1 %) n'ont pas de fortune imposable. Les différences constatées dans cette catégorie de personnes sans fortune entre les maîtres d'ouvrage pris en compte sont mineures.

des revenus bruts (tout comme de la fortune brute), la différence entre les personnes vivant comme locataires dans les logements de coopératives et celles vivant dans les «autres» logements serait plus importante (compte tenu du taux de propriété).

²⁵ Cf. tableau en appendice

Illustration 24 Fortune imposable à Bienne selon les maîtres d'ouvrage



Les locataires de logements de coopératives ayant une fortune imposable comprise entre 100 fr. et 93'000 fr. représentent 34,5 %, alors que dans les «autres» logements, cette part est de 29,7 %. Pour les fortunes imposables de juste 100'000 fr. à un demi-million de fr., ces proportions sont réciproquement de 13,6 % et 14,6 %.

Illustration 25 Répartition de fortune des personnes physiques (2011)

Chiffres absolus Fortune imposable	Habitants CHA		Autres logements habités		Total Bienne	
	Nomb. de contribuables	Fortune imposable	Nomb. de contribuables	Fortune imposable	Nomb. de contribuables	Fortune imposable
0	2'469	0	14'338	0	16'912	0
100 - 93'000	1'708	52'861'000	8'515	236'836'000	10'294	291'546'000
93'000 - 120'000	131	13'827'000	762	81'186'000	903	96'189'000
120'000 - 150'000	120	16'281'000	573	77'751'000	693	94'032'000
150'000 - 250'000	218	42'517'000	1'351	264'290'000	1'581	310'914'000
250'000 - 500'000	210	71'775'000	1'512	532'929'000	1'722	604'704'000
500'000 - 750'000	55	33'134'000	564	343'964'000	619	377'098'000
750'000 - 1'000'000	20	17'033'000	320	275'552'000	340	292'585'000
plus de 1 million fr.	18	25'317'000	693	2'552'118'000	711	2'577'435'000
Total alle Bew.	4'949	272'745'000	28'628	4'364'626'000	33'775	4'644'503'000
Ø par habitant	55'111		152'460		137'513	
Ø par hab. (<1 million fr.)	50'178		64'883		62'517	

Parts selon fortune imposable	Habitants CHA		Autres logements habités		Total Bienne	
	CHA	Fortune imposable	Autres	Fortune imposable	Bienne	Fortune imposable
0	49.9%	0.0%	50.1%	0.0%	50.1%	0.0%
100 - 93'000	34.5%	19.4%	29.7%	5.4%	30.5%	6.3%
93'000 - 120'000	2.6%	5.1%	2.7%	1.9%	2.7%	2.1%
120'000 - 150'000	2.4%	6.0%	2.0%	1.8%	2.1%	2.0%
150'000 - 250'000	4.4%	15.6%	4.7%	6.1%	4.7%	6.7%
250'000 - 500'000	4.2%	26.3%	5.3%	12.2%	5.1%	13.0%
500'000 - 750'000	1.1%	12.1%	2.0%	7.9%	1.8%	8.1%
750'000 - 1'000'000	0.4%	6.2%	1.1%	6.3%	1.0%	6.3%
plus de 1 million fr.	0.4%	9.3%	2.4%	58.5%	2.1%	55.5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Données: personnes physiques, env. 400 contribuables non attribués et immeubles municipaux vacants
Source: Intendances cantonale des impôts, statistiques et controlling

Au total, 18 locataires de coopératives (0.4%) ont une fortune imposable supérieure à 1 million de fr. (Ø 1,4 million). Avec 693 personnes (2.4 %), la proportion de contribuables dans cette tranche est nettement plus élevée dans les «autres» logements, où ils représentent à eux seuls plus de 58,5 % de la fortune imposable totale de ce groupe. Cette fortune est aussi inégalement répartie au plan territorial sur l'ensemble de la ville. Ainsi, les fortunes les plus importantes se retrouvent dans les quartiers du Vignoble (fortune imposable 3 fois plus élevée par personne que la moyenne biennoise) et Vigneules (bien 2 fois plus par personne).

Au premier regard, la répartition de la fortune présente des différences plus claires qu'en ce qui concerne le revenu imposable: dans les logements de coopératives, la fortune moyenne des locataires s'établit à 55'111 fr., alors que la fortune moyenne imposable des occupants des «autres» logements est presque 100'000 fr. plus élevée avec 152'460 fr.

Si l'on enlève les 2,4% disposant de plus de 58,5% de la fortune imposable de tous les locataires des «autres» logements, la différence se relativise en terme de fortune moyenne. Il en résulte une fortune moyenne imposable de 64'883 fr. par personne dans les «autres» logements.

8. Récapitulation et conclusions

La récapitulation présente succinctement les principaux résultats. Les conclusions (encadrés sur fond gris) sont fournies dans un contexte de rang supérieur ou se réfèrent à des questions de plus grande ampleur.

Objectif et bases de données

L'étude représentative permet d'avancer des affirmations quant au développement et à l'état du parc de logements ainsi qu'à la structure démographique de la population biennoise (y compris en termes de revenus et de fortunes) et des coopératives biennoises d'habitation. Elle constitue une base pour les «projets-modèles pour un développement territorial durable 2014-2018» (mise à disposition d'une offre équilibrée de logements) et ainsi aussi pour formuler une stratégie de développement de la construction de logements d'utilité publique à Bienne. De plus, elle représente aussi une base pour estimer l'impact du renouvellement à long terme et de l'agrandissement du parc de logements biennois, en particulier celui des immeubles des coopératives construits sur des terrains municipaux octroyés en droit de superficie.

Les évaluations s'appuient sur les données du Registre fédéral des bâtiments et des logements (données RegBL de 2013). Le parc immobilier sur le territoire communal de Bienne comprend 29'881 logements, dont 4'471 sont loués par 31 coopératives d'habitation et de construction de logements. 160 autres logements sont la propriété de la Ville de Bienne qui en assume elle-même la gérance.

Les 25'250 logements restants, baptisés *autres logements*, englobent tant des logements locatifs que des logements en propriété. Malheureusement, les données RegBL ne permettent de différencier ni les catégories de propriétaires (privés, institutions), ni l'affectation des logements (propre utilisation ou propriété louée).

Les évaluations selon les ménages ou les personnes s'appuient également sur les données RegBL. Toutefois, le total indiqué ne se réfère pas à tous les logements (N 29'881), mais uniquement aux 24'277 logements dits «occupés» (coopératives : 3'692 logements, Ville : 123 logements, autres : 20'514 logements). Cette différence résulte du fait que pour Bienne les données RegBL ne sont pas entièrement disponibles. Ainsi, à Bienne, aucun ménage ne peut être attribué à un logement sur cinq. Par chance, cette lacune dans l'attribution s'avère aléatoire et n'enlève rien à la représentativité de l'étude.

L'étude fournit pour la première fois un aperçu représentatif et statistique de la composition de la population et de l'offre de logements à Bienne et dans les coopératives biennoises d'habitation. Des relevés démographiques existent certes aussi pour d'autres villes suisses. Toutefois, ces études combinent rarement les données en terme de population avec celles du registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) ou bien du registre des impôts ni encore avec les données relatives à la répartition géographique en milieu urbain. La présente étude fournit donc une vue d'ensemble plus vaste du contexte de développement.

Les données ont été condensées en étroite collaboration avec les coopératives d'habitation et les autorités et à partir de plusieurs sources. Il s'est révélé que les données RegBL présentent des lacunes jusqu'à un taux de 20 %. Bienne n'est pas la seule ville confrontée à cette problématique.

Malgré tout, le retraitement rapide du registre des bâtiments et des logements (RegBL) revêt la plus grande priorité, car de telles inexactitudes menacent à long terme la crédibilité de registres officiels. La Ville de Bienne a d'ailleurs déjà entamé des démarches pour réaliser un nouveau relevé de toutes les données du registre.

Répartition territoriale du parc de logements à Bienne

L'étude s'appuie sur les cercles de statistiques introduits depuis 2014. La majorité des logements de coopératives se situent dans les quatre quartiers de Mâche, des Tilleuls, de Boujean et du Champ-du-Moulin Est. Quelques autres logements se trouvent, en outre, dans les quartiers de Madretsch, de la Gurzelen et du Champ-du-Moulin Ouest, alors que l'on rencontre peu de logements d'utilité publique dans les quartiers du centre-ouest et du centre-est. Il n'en existe même aucun dans le quartier de Vigneules.

Les lotissements des coopératives d'habitation sont très inégalement répartis sur le territoire communal. Étant donné que les entités de quartiers nouvellement intégrées dans les statistiques sont comparativement grandes, et/ou qu'aucune entité plus petite supplémentaire n'a été créée lors de la révision de la répartition des quartiers, aucune affirmation détaillée ne peut malheureusement être avancée, et ce, justement en ce qui concerne les quartiers comptant un nombre important ou moyen de logements de coopératives.

Occupation des logements – occupation dense des grands logements

41 % de tous les logements de Bienne comptent de 3 à 3,5 pièces, 25 % de 4 à 4,5 pièces et 11 % sont des logements de 5 pièces et plus. La situation se présente différemment pour les 4'471 logements de coopératives. Ici, les logements de 3 à 3,5 pièces représentent plus de la moitié du parc de logements (53 %), de même la moyenne des logements de 4 à 4,5 pièces (30 %) est aussi supérieure à la moyenne biennoise. Seuls 3 % des logements de coopératives sont des logements de 5 pièces et plus.

En Suisse, la *surface brute de plancher par logement* est en moyenne de 99 m², alors qu'elle est de 81 m² à Bienne. Les logements de coopératives présentent encore ici la valeur la plus basse avec 71 m². Dans toutes les catégories de logements (réparties selon le nombre de pièces), les logements de coopératives sont en-deçà de la moyenne biennoise. Les plus grandes différences concernent les logements de 4 pièces et plus: les logements de coopératives de 4 pièces ont en moyenne une surface habitable de 16 m² (19 %) plus petite, de même que les logements de 5 pièces et plus sont plus petits de 38 m² (37 %) que les «autres» logements.

Le *nombre de personnes par logement* est un peu plus faible dans les logements de coopératives de 1 à 3 pièces (coopératives : 1,3 à 1,9 pers./logement; «autres» : 1,4 à 2,0 pers./logement), sensiblement plus élevé dans les logements de 4 pièces et plus par rapport aux logements des autres maîtres d'ouvrage (coopératives : 2,6 à 3,4 pers./logement ; «autres» : 2,7 à 2,9 pers./logement).

En moyenne, les logements des coopératives sont plus petits et comptent davantage de personnes, même si eu égard au nombre de pièces des plus petits logements (≤ 3 pièces), le nombre de personnes est un peu moins élevé. Cela s'explique, entre autres, par le fait que les logements de

coopératives comptent en moyenne davantage de personnes âgées et que les logements sont comparativement plus petits. En revanche, les plus grands logements (≥ 4 pièces) sont occupés majoritairement par des ménages et/ou des familles de plusieurs personnes. Pour Bienne, comme dans toutes les autres grandes villes suisses, on peut partir du principe que les directives en termes de location et de prescriptions d'occupation pratiquées par la majorité des coopératives d'habitation lors de la première location visent une occupation plus dense des logements de 4 pièces et plus.

Sollicitation de surface habitable – proportion la plus faible dans les logements de coopératives

En raison de nouveaux et différents standards en matière d'habitat, les surfaces habitables divergent de plus en plus l'une de l'autre pour des logements comptant le même nombre de pièces. Un indicateur plus approprié est donc le chiffre caractéristique de la sollicitation de la surface habitable: si l'on considère la *surface habitable par personne* et selon le maître d'ouvrage, l'image se modifie une nouvelle fois. En moyenne sur le territoire communal, cette surface habitable par personne est de 37,9 m². Elle est toutefois plus faible pour les logements de coopératives (33,7 m²) qui présentent par rapport à la moyenne des logements biennois une sollicitation de surface habitable plus faible par personne dans toutes les catégories de logements, et ce, malgré un taux d'occupation plus faible dans leurs logements de 1 à 3 pièces. La plus grande sollicitation de surface habitable par personne se retrouve dans les grands logements (5 pièces et plus) des autres maîtres d'ouvrage: ici, la surface habitable par personne est en moyenne de 48,3 m² (coopératives: 30,3 m²).

L'évolution de la surface habitable des logements de l'ensemble des maîtres d'ouvrage s'est équilibrée au cours des périodes analysées. Malgré tout, les logements les plus récents des coopératives sont toujours plus petits que d'autres nouveaux logements comparables. La taille est restreinte de manière déterminante compte tenu des limites de prix de revient imposées par la Confédération. En effet, ces limites prescrivent combien un logement (terrain inclus) doit coûter au maximum pour que les coopératives d'habitation puissent compter sur des subsides fédéraux (p. ex. fonds de roulement). Cela signifie que les coopératives conçoivent des plus petits logements et des logements présentant un standard d'habitat simple en partie par conviction, mais aussi pour des raisons de coût. Les limites de prix de revient se révèlent ainsi être un instrument de pilotage important. C'est pourquoi, surtout, les coopératives d'habitation réalisent de nos jours de l'espace habitable pour davantage de personnes pour une même surface brute de plancher que ce n'est le cas, en règle générale, pour des maîtres d'ouvrage privés ou institutionnels.

Activités d'assainissement – Les coopératives d'habitation investissent plus que la moyenne 74 % de l'ensemble des logements biennois ont été construits avant 1971. Compte tenu d'un cycle d'assainissement de 30 à 35 ans, ces logements auraient dû déjà faire l'objet une ou plusieurs fois de rénovations en profondeur.

Les coopératives d'habitation font preuve d'une grande activité en terme d'assainissement. Au total, 72 % de tous les logements de coopératives ont déjà été rénovés au moins une fois, alors que le taux d'assainissement des «autres» logements ne s'élève qu'à 54 %. Cette proportion plus faible par rapport aux logements de coopératives s'explique (en partie) par un plus grand nombre

de logements plus récents (construits après 1980). Ces derniers n'ont pas encore atteint l'âge d'une première rénovation en profondeur ou vont seulement l'atteindre bientôt.

Les données RegBL révèlent que les coopératives biennoises d'habitation respectent en majeure partie les cycles d'assainissement de 30 à 35 ans recommandés pour des bâtiments d'habitation (1^{er} cycle de renouvellement après environ 30 à 35 ans, 2^e cycle de renouvellement après 60 à 70 ans). Aussi en comparaison avec les *autres immeubles*, les coopératives d'habitation apparaissent comme les maîtres d'ouvrage investissant le plus dans leur parc de logements au cours des cycles d'assainissement. Ce n'est pas la poursuite de l'activité exemplaire en terme d'assainissement qui constituera un grand défi pour les coopératives d'habitation, mais au contraire son abandon (au profit de l'étude de constructions de remplacement), car il s'agit ici d'un véritable changement de paradigme.

Nouveaux logements – Baisse générale, mais stagnation pour les coopératives d'habitation
Près de trois quarts des logements biennois ont atteint 40 ans (c.-à-d. construits avant 1971). Seul 1 logement sur 4 date des quatre dernières décennies, alors qu'en Suisse, 1 logement sur 2 en moyenne (46 %) a été construit durant ce laps de temps.

Concernant les coopératives d'habitation, on constate une répartition très inégale durant les périodes de construction. Ainsi, près de 80 % des logements de coopératives ont été construits durant 25 ans, soit au cours des années 1946 à 1970. Depuis 1971, soit durant presque deux fois plus de temps, seuls 469 autres logements de coopératives sont venus s'y ajouter (11 %).

Dans les années 70, le pic de l'essor de la construction de logements a été dépassé. Aussi dans la catégorie des «autres» logements, le nombre de nouveaux logements construits depuis 1971 est plus bas que la moyenne suisse. Une récession à laquelle la crise dans le monde horloger n'est certainement pas étrangère.

L'activité de construction dans la catégorie des «autres» logements s'est établie en moyenne à 1'700 logements par décennie. La situation est différente en ce qui concerne les coopératives. Celles-ci enregistrent des reculs successifs depuis 1971 quant à la construction de nouveaux logements. Cette évolution inégale explique la proportion en baisse de logements de coopératives par rapport au parc de logements total à Bienne.

Alors que Bienne a été autrefois leader en matière de logements de coopératives avec une part de plus de 20 %, devançant ainsi même la ville de Zurich, la proportion de logements d'utilité publique à Bienne n'atteint plus aujourd'hui que 15 % (Zurich aujourd'hui : env. 25 %).

Au cours des 40 dernières années, les coopératives biennoises d'habitation se sont concentrées sur la gestion et l'entretien de leur parc de logements. Des sommes considérables ont été investies dans la rénovation de logements, ce qui représente une part supérieure à la moyenne des logements assainis d'après les données RegBL. Certes, par les mesures d'assainissement (p. ex. regroupements de logements), les logements n'ont pas subi, ou à peine, des transformations d'ordre structurel. Cependant, selon les rapports de gestion, la majorité d'entre eux ont un équipement moderne, par exemple dans les cuisines et les salles de bains. De ce fait, au vu de ces investissements pas encore amortis en grande partie, de nouvelles constructions ou des projets d'agrandissements liés à des démolitions ne s'avèrent pas encore judicieux pour nombre de lotissements d'utilité publique.

Cette situation procure aux coopératives d'habitation une certaine marge de manœuvre pour planifier la prochaine phase fondamentale de renouvellements. Cela signifie qu'elles doivent attendre avant de

consentir encore à des investissements importants, jusqu'à ce qu'elles aient clarifié leurs perspectives de développement à moyen et à long terme.

Ménages – Habitat pour personnes âgées en tant que nouveau segment de la construction de logements de coopératives

À Bienne, un bon quart de la population a moins de 25 ans, alors que la moitié a entre 25 et 64 ans. Un peu moins d'un cinquième sont des personnes ayant en majeure partie quitté la vie active en raison de leur âge. Ainsi, les coopératives de construction apparaissent aujourd'hui comme des partenaires importants dans l'offre de logements pour personnes âgées. 24 % de leurs locataires entrent dans la classe d'âges ≥ 65 ans, ce qui représente bien 6 % de plus que la moyenne des logements biennois.

La situation initiale place les coopératives d'habitation devant de nouvelles tâches. Elles doivent ainsi adapter leurs principes directeurs aux exigences actuelles de leurs membres. À l'avenir, les planifications stratégiques de renouvellement du parc de logements ne se concentreront plus seulement sur des logements pour familles, mais elles devront tenir compte de manière approfondie d'un habitat moderne pour le 3^e âge et de nouvelles formes d'habitation. Comme le montrent les exemples pratiques fournis dans le présent rapport, plusieurs coopératives biennoises ont déjà pris conscience de ce nouveau défi.

Rapports de revenus et de fortunes à Bienne – des différences mineures dans 95 % des cas

À Bienne, le revenu moyen imposable, soit le revenu net après toutes les déductions, est de 34'623 fr. Avec 30'937 fr., le revenu des locataires des coopératives d'habitation est inférieur à la moyenne par rapport à tous les logements biennois, alors qu'il est plus élevé pour les locataires des «autres» logements (35'299 fr.). Si l'on ne tient pas compte du petit groupe des plus hauts revenus, les différences se relativisent entre les personnes habitant des logements de coopératives d'habitation et celles habitant dans les «autres» logements. Ces dernières disposent d'un revenu moyen imposable de 31'962 fr., ce qui est environ 5 % supérieur à celui des locataires de logements de coopératives (30'598 fr.).

Les personnes ne disposant d'aucun revenu imposable se retrouvent pour l'essentiel dans les «autres» logements (24,3 %) et plus rarement dans les logements de coopératives d'habitation (19,4 %). Pour les hauts revenus ($\geq 100'000$ fr.), la situation est inversée. 4,8 % du total des personnes habitant dans les «autres» logements font partie de cette catégorie de revenus, alors que la part est de 1,3 % dans les logements de coopératives.

La répartition de la fortune imposable, c'est-à-dire restant après toutes les déductions, se présente différemment. Sur le plan territorial, la fortune imposable est très inégalement répartie entre les quartiers biennois. Bien qu'il faille faire aussi des différences entre les quartiers en ce qui concerne le revenu imposable, on constate deux pics distincts dans la répartition des fortunes, à savoir dans les quartiers de Vigneules (fortune deux fois plus importante par personne) et du Vignoble (fortune trois fois plus importante).

Au total, la moitié (50.1 %) des contribuables biennois ne présente aucune fortune imposable. Par ailleurs, 2,1 % des contribuables détiennent 55,5 % de la fortune à Bienne.

Si l'on se concentre sur les 47.8 % de personnes restantes qui ensemble représentent 46.5 % de toutes les valeurs patrimoniales, il en ressort une image qui se rapproche de celle de la répartition

des revenus imposables: dans les «autres» logements, 14,7 % de ces personnes possèdent une fortune comprise entre 93'000 fr. et 500'000 fr., alors que le taux est de 13,8 % dans les logements de coopératives. Une fortune imposable comprise entre 0,5 et 1 million de fr. se retrouve chez 1,5 % de tous les locataires de logements de coopératives et chez 3.1 % des occupants des «autres» logements.

Concernant les coopératives, dont les membres doivent apporter en majorité un capital sous forme de parts et, en plus, octroyer partiellement des prêts, la fortune moyenne de toutes les personnes s'élève à 55'111 fr., alors que pour les personnes habitant dans les «autres» logements, la moyenne globale est presque deux fois plus élevée et atteint 137'513 fr. Si l'on exclut les 2,1 % de personnes les plus fortunées de la catégorie «autres» logements, la fortune moyenne des locataires des «autres» logements atteint encore 64'883 fr.

Les coopératives d'habitation s'avèrent proposer des logements pour les basses classes et les classes moyennes: la moitié des locataires ont des revenus compris entre 20'000 fr. et 60'000 fr. Dans la catégorie des plus bas revenus, par contre, les locataires des logements de coopératives sont sous-représentés. Le plus grand nombre de personnes ne disposant d'aucun revenu imposable vit dans les logements des «autres» maîtres d'ouvrage.

Près d'un tiers des locataires de logements de coopératives ont une fortune imposable de 93'000 fr., et juste 15 % d'entre eux ont une fortune imposable allant jusqu'à un demi-million de fr.

Si on exclut les groupes de pointe englobant comparativement le moins de personnes ayant le maximum de revenus ou de fortune, on constate qu'il n'existe plus que de petites différences en comparaison entre les revenus imposables moyens et les fortunes imposables moyennes des locataires de coopératives de logements et des occupants des «autres» logements.

Sources et littérature

- BASSE 2012: «Coopératives d'habitation à Bienne – Conditions-cadre et prestations», Berne
- Blumer Daniel (2012): Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Eine Studie zur Anwendung von Belegungsvorgaben und Einkommenslimiten bei 1000 gemeinnützigen Wohnbauträgern. Hg. Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Grenchen.
- BWO (2013): Preisgünstiger Wohnraum. Ein Baukasten für Städte und Gemeinden. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.
- Heye Corinna et al. (2013): Im Wohnungsneubau ist Umdenken gefordert. Ergänzender Artikel zur Studie «Soziale Profile und Wohnsituation in der Stadt Zürich in Abhängigkeit vom Eigentübertyp 2000 - 2011» der Raumdaten GmbH im Auftrag des Mieterverbands Zürich. Zürich
- Hornung Daniel et al. (2006): Grundlagen für die Beurteilung der Volksinitiative „Günstig wohnen“ Bericht zu Handen des beco, Tourismus und Regionalentwicklung. Bern.
- Rebecca Omoregie (2013): Wohnbaugenossenschaften – ein Modell für die Zukunft? In: Die Volkswirtschaft. Das Magazin für Wirtschaftspolitik. Nr. 11. S. 24-25
- Schmid, Peter (2004): Die Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Masterarbeit.
- Streit Roman (2013). Genossenschaftlicher Wohnungsbau als Chance zur Innenentwicklung. Aktuelle Herausforderungen in Bienne. Masterarbeit ETHZ.
- VLP-ASPAN (2010): Promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Territoire & environnement, janvier n° 1/10, Berne.
- Wenger Martin (2013): Zersiedelung, Gentrifizierung und mögliche wohnbaupolitische Instrumente. Schriftenreihe WBG, Dokumentationsstelle Forschung und Innovation, Band 6. Hrg. wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich. Zürich.

Documentation

- Baurechtsverträge mit den Wohnbaugenossenschaften/Gesamtkonzept (Bericht vom 20. Januar 2014 zuhanden des Bieler Gemeinderates), Christian Portmann
- Charte 2014-2017, Collaboration entre la Ville de Bienne et les coopératives biennoises de construction de logements.
- Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2014): Eigenmietwertbesteuerung. Anreizmechanismen, Verteilungseffekte und finanzielle Auswirkungen verschiedener Reformoptionen.
- Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014-2018 – Proposition de projets / Approbation de projets

Appendice

(Partiel en allemand)

Période de construction de logements par coopératives (chiffres absolus)

Wohnungen der einzelnen WBG nach Bauperiode, absolute Zahlen

	vor 1919	1919-45	1946-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-2000	2001-2010	2011-	Total
ABW		88	174				27			289
BG Champagne		24								24
BG Falbringen			16							16
BG Flurweg			110							110
BG Fröhliisberg			242							242
BG Heilmannstrasse			8							8
BG Mettlenweg		1	264							265
BG Urbania						62	56			118
BIWOG	24	111	24	24						183
Casanostra	24	17			33					74
Daheim		50	199		18		42			309
Eisenbahner		32	24							56
EWO			117	23	70					210
Friedheim			16	143						159
Gen. Wohnbäckerei		1								1
Gutenberg			45	59			30			134
Le Verger			22							22
Mon Bijou			100							100
Mon Home			148							148
Rosengarten			122	73						195
SCdC Jura-Bienne			12							12
SG "Im Mööslì"		1	70	1						72
Sonniger Hof			187	137						324
Stiftg. Wunderland		3								3
Sunneschyn		7	248	32			12	18		317
Vogelsang			210							210
WBG "Solidarität"			78	87						165
WBG Bienna			107	60	30					197
WBG WOBE			1	140						141
Wogeno	5	6	4				15			30
Wyttlenbach		60	221				40	16		337
Alle WBG	53	401	2'769	779	151	62	222	34		4'471
Stadt	87	36	6	31						160
übrige	4'142	5'145	3'952	4'664	1'910	1'409	1'686	1'853	489	25'250
Total	4'282	5'582	6'727	5'474	2'061	1'471	1'908	1'887	489	29'881

Wohnungen nach Bau- und Renovationsperiode

Wohnbaugenossenschaften, Anzahl

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od nicht	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	137	28	115	127	47	454
1946-1960	451	158	1'029	858	273	2'769
1961-1970	254		132	218	175	779
1971-1980	100		6	12	33	151
1981-2000	284					284
2001-2013	34					34
Total	1'260	186	1'282	1'215	528	4'471

übrige

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od renoviert	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	2'429	1'294	2'281	2'162	1'121	9'287
1946-1960	1'441	302	960	778	471	3'952
1961-1970	1'801	117	1'256	896	594	4'664
1971-1980	1'166		296	132	316	1'910
1981-2000	2'494		1	67	533	3'095
2001-2013	2'275				67	2'342
Total	11'606	1'713	4'794	4'035	3'102	##

Total

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od nicht	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	2'632	1'350	2'420	2'289	1'173	9'864
1946-1960	1'896	460	1'989	1'636	746	6'727
1961-1970	2'082	117	1'388	1'118	769	5'474
1971-1980	1'266	-	302	144	349	2'061
1981-2000	2'778	-	1	67	533	3'379
2001-2013	2'309	-	-	-	67	2'376
Total	12'963	1'927	6'100	5'254	3'637	##

Wohnbaugenossenschaften

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od nicht	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	30.2%	6.2%	25.3%	28.0%	10.4%	10.2%
1946-1960	16.3%	5.7%	37.2%	31.0%	9.9%	61.9%
1961-1970	32.6%	0.0%	16.9%	28.0%	22.5%	17.4%
1971-1980	66.2%	0.0%	4.0%	7.9%	21.9%	3.4%
1981-2000	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.4%
2001-2013	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%
Total	28.2%	4.2%	28.7%	27.2%	11.8%	100%

übrige

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od renoviert	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	26.2%	13.9%	24.6%	23.3%	12.1%	36.8%
1946-1960	36.5%	7.6%	24.3%	19.7%	11.9%	15.7%
1961-1970	38.6%	2.5%	26.9%	19.2%	12.7%	18.5%
1971-1980	61.0%	0.0%	15.5%	6.9%	16.5%	7.6%
1981-2000	80.6%	0.0%	0.0%	2.2%	17.2%	12.3%
2001-2013	97.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%	9.3%
Total	46.0%	6.8%	19.0%	16.0%	12.3%	100%

Total

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od nicht	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	26.7%	13.7%	24.5%	23.2%	11.9%	33.0%
1946-1960	28.2%	6.8%	29.6%	24.3%	11.1%	22.5%
1961-1970	38.0%	2.1%	25.4%	20.4%	14.0%	18.3%
1971-1980	61.4%	0.0%	14.7%	7.0%	16.9%	6.9%
1981-2000	82.2%	0.0%	0.0%	2.0%	15.8%	11.3%
2001-2013	97.2%	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%	8.0%
Total	43.4%	6.4%	20.4%	17.6%	12.2%	100%

Population par classes d'âge dans les diverses coopératives d'habitation

(uniquement logements avec ménages attribuables)

Bevölkerung nach Alter der einzelnen Wohnbaugenossenschaften

	Kat. Gr.	Altersgruppe						Total
		0-6	7-15	16-24	25-64	65-79	80-105	
ABW	gross	37	39	44	283	82	34	519
BG Falbringen	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						27
BG Flurweg	mittel	-	6	6	75	27	35	149
BG Fröhliisberg	gross	39	39	40	253	60	18	449
BG Heilmannstr.	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						17
BG Urbania	mittel	31	31	37	160	25	7	291
BG Champagne	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						36
BG Mettlenweg	gross	18	13	34	171	71	39	346
BIWOG	mittel	44	58	35	204	32	26	399
Casanostra	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						81
Daheim	gross	38	48	64	301	98	27	576
Eisenbahner	mittel	9	8	10	57	11	13	108
EWO	gross	7	14	24	150	73	26	294
Friedheim	mittel	13	13	29	119	84	26	284
Wohnbäckerei	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						6
Gutenberg	mittel	15	21	27	120	62	31	276
Le Verger	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						57
Mon Bijou	mittel	10	7	11	74	26	27	155
Mon Home	mittel	14	17	15	133	27	25	231
Rosengarten	mittel	16	28	35	152	59	29	319
SG "Im Möösli"	klein	17	22	11	90	21	5	166
BG Jura-Bienne	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						25
Sonniger Hof	gross	37	56	52	275	84	52	556
Sunneschyn	gross	47	29	49	252	115	76	568
Vogelsang	gross	19	37	47	211	39	24	377
Wogeno	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						88
WBG "Solidarität"	mittel	13	8	35	142	36	15	249
WBG Bienna	mittel	19	14	20	172	83	34	342
WBG WOBE	mittel	10	32	23	151	19	12	247
Wyttlenbach	gross	44	41	60	306	75	66	592
Total WBG		530	620	742	4'042	1'229	667	7'830
Stadt								
übrige		3'134	3'641	5'168	26'139	5'510	2'772	46'364
Biel/Bienne		3'677	4'268	5'940	30'353	6'758	3'448	54'444

Datenschutz: absolute Zahlen dürfen für WBG mit weniger als 100 Bewohnenden nicht publiziert werden.
Angaben <4 in einer Zelle werden zusammengefasst

Population biennoise selon la région de provenance et les maîtres d'ouvrage

	WBG	Übrigen	BIEL
CH	70.1%	69.2%	69.4%
EU/EFTA Nord u West	2.7%	4.9%	4.6%
EU/EFTA Ost	0.6%	0.9%	0.9%
EU/EFTA Süd	17.7%	10.1%	11.2%
Ost-/Südosteur (≠EU)	5.0%	6.1%	5.9%
Afrika	1.8%	4.9%	4.4%
Amerika	1.0%	1.3%	1.3%
Asien / Ozeanien	1.1%	2.5%	2.3%
k.A.	0.0%	0.1%	0.1%

	Zentrum W.	Zentrum O.	Gurzelen	Rebberg	Madretsch	Mühlefeld	Linde	Mett	Bözingen	Vingelz	Biel/ Bienne
CH	70.6%	66.7%	67.0%	84.4%	56.6%	74.7%	75.3%	68.1%	67.4%	93.7%	69.4%
EU/EFTA Nord u West	5.7%	6.2%	5.7%	7.9%	3.6%	2.7%	3.7%	2.7%	4.5%	5.3%	4.6%
EU/EFTA Ost	1.0%	1.4%	0.9%	0.4%	1.1%	0.6%	0.7%	0.7%	0.7%	0.0%	0.9%
EU/EFTA Süd	8.1%	9.9%	10.7%	3.5%	15.8%	9.7%	8.1%	14.4%	14.7%	0.6%	11.2%
Ost-/Südosteur (≠EU)	5.8%	5.7%	5.1%	1.0%	7.7%	5.4%	5.1%	7.9%	6.6%	0.0%	5.9%
Afrika	4.4%	4.7%	6.2%	1.0%	9.4%	4.5%	4.5%	3.0%	3.5%	0.0%	4.4%
Amerika	1.5%	2.1%	0.8%	0.7%	1.9%	0.6%	0.8%	1.2%	1.1%	0.1%	1.3%
Asien / Ozeanien	2.8%	3.1%	3.5%	0.9%	3.9%	1.8%	1.5%	1.9%	1.5%	0.3%	2.3%
k.A.	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%

Parts de ressortissants étrangers selon la provenance et les maîtres d'ouvrage

	WBG	Übrige	BIEL
C (Niederlassung)	77.6%	64.0%	65.7%
B (Jahresbewilligung)	17.4%	23.0%	22.3%
F (vorläufige Aufnahme)	0.4%	2.7%	2.5%
L (Kurzaufenthalt)	2.3%	2.8%	2.7%
N (Asylbewerber/in)	0.1%	2.4%	2.1%
andere	2.2%	5.0%	4.7%

	Zentrum W.	Zentrum O.	Gurzelen	Rebberg	Madretsch	Mühlefeld	Linde	Mett	Bözingen	Vingelz	Biel/ Bienne
C (Niederlassung)	61.2%	57.8%	61.8%	54.6%	63.7%	73.3%	65.6%	72.5%	73.2%	69.4%	65.7%
B (Jahresbewilligung)	26.8%	26.1%	24.2%	25.9%	22.8%	19.2%	17.6%	19.5%	18.8%	26.5%	22.3%
F (vorläufige Aufnahme)	2.9%	2.8%	2.5%	3.6%	3.9%	2.9%	2.5%	1.7%	0.9%	0.0%	2.5%
L (Kurzaufenthalt)	2.6%	4.2%	2.0%	7.3%	2.5%	1.3%	1.0%	2.1%	2.5%	2.0%	2.7%
N (Asylbewerber/in)	0.7%	2.8%	4.1%	2.3%	2.7%	0.6%	7.2%	1.3%	0.4%	0.0%	2.1%
andere	5.8%	6.2%	5.4%	6.3%	4.4%	2.7%	6.1%	2.9%	4.0%	2.0%	4.7%

Personnes par logement occupé et surface habitable par logements de coopératives

Personen pro bewohnte Wohnungen nach Träger

	Anz. Zim.	Wohnungen	Personen	Pers./Whg
WBG	1	76	100	1.3
	2	412	647	1.6
	3	1'921	3'658	1.9
	4	1'155	2'984	2.6
	5+	128	438	3.4
	Total	3'692	7'827	2.1
Übrige	1	1'578	2'166	1.4
	2	3'311	5'211	1.6
	3	7'841	15'930	2.0
	4	5'097	13'794	2.7
	5+	2'687	7'906	2.9
	Total	20'514	45'007	2.2
BIEL	1	1'676	2'299	1.4
	2	3'747	5'891	1.6
	3	9'809	19'698	2.0
	4	6'276	16'834	2.7
	5+	2'821	8'360	3.0
	Total	24'329	53'082	2.2

Wohnfläche pro Person in bewohnten Wohn

	Anz. Zim.	Personen	Fläche/Pers. (m2)
WBG	1	100.0	22.5
	2	647.0	31.3
	3	3'658.0	35.2
	4	2'984.0	33.1
	5+	438.0	30.3
	Total	7'827.0	33.7
übrige	1	2'166.0	26.0
	2	5'211.0	35.6
	3	15'930.0	37.5
	4	13'794.0	37.5
	5+	7'906.0	48.3
	Total	45'007.0	38.6
Total	1	2'299.0	25.8
	2	5'891.0	35.2
	3	19'698.0	37.0
	4	16'834.0	36.7
	5+	8'360.0	47.4
	Total	53'082.0	37.9

Revenus selon catégories statistiques

a) Auswertung nach Statistikkreisen

steuerbares Einkommen		STATNR_STP 1		STATNR_STP 2		STATNR_STP 3		STATNR_STP 4		STATNR_STP 5	
von	bis	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen								
		Zentrum West		Zentrum Ost		Gurzelen		Rebberg		Madretsch Nord	
0	0	1'265	380'400	1'130	138'000	689	3'700	433	181'600	818	0
100	20'000	845	9'228'700	907	9'955'100	509	5'572'900	294	3'214'000	524	5'724'700
20'100	40'000	1'027	31'343'600	1'131	35'171'200	761	23'953'300	407	12'579'800	714	22'033'700
40'100	60'000	792	38'835'800	758	37'122'400	550	27'227'300	341	16'851'400	504	24'478'200
60'100	80'000	358	24'803'600	303	21'136'100	253	17'556'000	225	15'955'800	248	17'179'800
80'100	100'000	164	14'789'100	154	13'871'500	111	10'021'200	136	12'158'800	106	9'399'100
100'100	140'000	109	12'747'500	98	11'564'600	72	8'404'800	135	16'150'500	61	6'986'100
140'100	160'000	21	3'160'400	21	3'167'800	12	1'792'500	32	5'110'300	10	1'481'900
160'100	200'000	30	5'498'200	22	4'013'400	12	2'171'700	32	5'668'200	11	2'172'400
200'100	400'000	19	4'844'400	15	5'162'700	8	2'398'400	29	7'536'600		
400'100+		7	5'886'300					9	5'016'200	11	3'216'400
Total		4'637	151'518'000	4'539	141'302'800	2'977	99'101'800	2'073	100'423'200	3'007	92'672'300
		Fr. 32'676		Fr. 31'131		Fr. 33'289		Fr. 48'443		Fr. 30'819	

STATNR_STP 6		STATNR_STP 7		STATNR_STP 8		STATNR_STP 9		STATNR_STP 11		Total	
Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen										
Mühlefeld		Linde		Mett		Bözingen		Vingelz		Biel/ Bienne	
769	0	505	7'100	1'292	7'400	953	0	71	235'300	7'943	953'500
514	5'654'100	381	4'020'000	1'106	12'502'600	638	7'049'000	62	1'558'300	5'792	64'615'400
804	24'729'400	532	16'410'500	1'689	51'627'200	945	28'987'300	72	2'256'500	8'090	249'339'400
667	32'749'400	447	22'530'400	1'288	63'272'500	728	35'648'400	81	4'112'900	6'165	303'255'000
269	18'394'400	201	13'872'100	586	40'244'800	406	28'459'500	86	6'013'300	2'942	204'174'900
123	11'049'300	119	10'746'700	273	24'341'900	179	15'800'500	46	4'083'400	1'411	126'261'500
77	8'866'700	85	9'963'500	124	14'349'600	119	13'805'700	34	3'872'000	914	106'710'000
9	1'333'900	15	2'449'400	15	2'249'600	20	3'002'700	21	3'149'100	176	26'897'600
13	2'309'300	8	1'407'500	11	1'985'700	17	3'103'100	14	2'525'400	170	30'854'900
10	2'646'000	14	4'500'300	11	3'157'600	17	5'270'200	18	6'499'300	152	45'231'900
										16	10'902'500
3'255	107'731'500	2'307	85'907'500	6'395	213'738'900	4'022	141'126'400	505	34'305'500	33'771	1'169'196'600
Fr. 33'097		Fr. 37'238		Fr. 33'423		Fr. 35'089		Fr. 67'932		Fr. 34'621	

Fortune selon catégories statistiques

a) Auswertung nach Statistikkreisen

steuerbares Vermögen	STATNR_STP 1		STATNR_STP 2		STATNR_STP 3		STATNR_STP 4		STATNR_STP 5		
	Zentrum West		Zentrum Ost		Gurzelen		Rebberg		Madretsch Nord		
0	0	2'195	0	2'441	0	1'523	0	739	0	1'771	
1'000	93'000	1'499	42'157'000	1'369	35'449'000	917	25'719'000	646	18'657'000	799	21'083'000
94'000	120'000	123	13'139'000	112	11'927'000	73	7'843'000	75	7'879'000	66	7'028'000
121'000	150'000	85	11'501'000	86	11'742'000	70	9'504'000	52	6'903'000	46	6'196'000
151'000	250'000	220	43'179'000	184	35'891'000	134	26'657'000	127	24'793'000	102	20'098'000
251'000	500'000	248	88'364'000	171	60'149'000	131	44'321'000	172	62'327'000	125	43'539'000
501'000	750'000	91	55'352'000	63	38'748'000	53	32'322'000	78	47'943'000	41	24'682'000
751'000	1'000'000	50	42'707'000	42	36'428'000	17	14'504'000	43	36'640'000	19	16'347'000
1000000+	>1 Mio	126	598'683'000	71	195'135'000	59	156'149'000	141	750'635'000	38	127'657'000
Total		4'637	895'082'000	4'539	425'469'000	2'977	317'019'000	2'073	955'677'000	3'007	266'630'000
		Fr. 193'030		Fr. 93'736		Fr. 106'489		Fr. 461'012		Fr. 88'670	

STATNR_STP 6		STATNR_STP 7		STATNR_STP 8		STATNR_STP 9		STATNR_STP 11		Total	
Mühllefeld		Linde		Mett		Bözingen		Vingelz		Biel/ Bienne	
1'621	0	998	0	3'322	0	2'128	0	129	0	16'910	0
1'008	29'886'000	784	21'967'000	1'968	58'614'000	1'145	33'352'000	151	4'370'000	10'297	292'451'000
97	10'315'000	70	7'345'000	170	18'041'000	95	10'179'000	18	1'965'000	899	95'661'000
68	9'268'000	55	7'416'000	140	19'056'000	72	9'900'000	22	2'946'000	696	94'432'000
177	34'305'000	126	24'512'000	278	54'338'000	192	37'400'000	32	6'296'000	1'572	307'469'000
156	54'573'000	137	48'752'000	320	109'707'000	215	75'413'000	52	19'397'000	1'727	606'542'000
52	32'066'000	53	31'455'000	88	53'811'000	71	43'373'000	30	18'148'000	620	377'800'000
30	25'603'000	33	27'886'000	50	43'710'000	37	31'989'000	18	15'841'000	339	291'655'000
46	122'309'000	51	136'252'000	59	146'641'000	67	225'578'000	53	118'396'000	711	2'577'435'000
3'255	318'325'000	2'307	305'585'000	6'395	503'918'000	4'022	467'184'000	505	187'359'000	33'771	4'643'445'000
	Fr. 97'796		Fr. 132'460		Fr. 78'799		Fr. 116'157		Fr. 371'008		Fr. 137'498

