



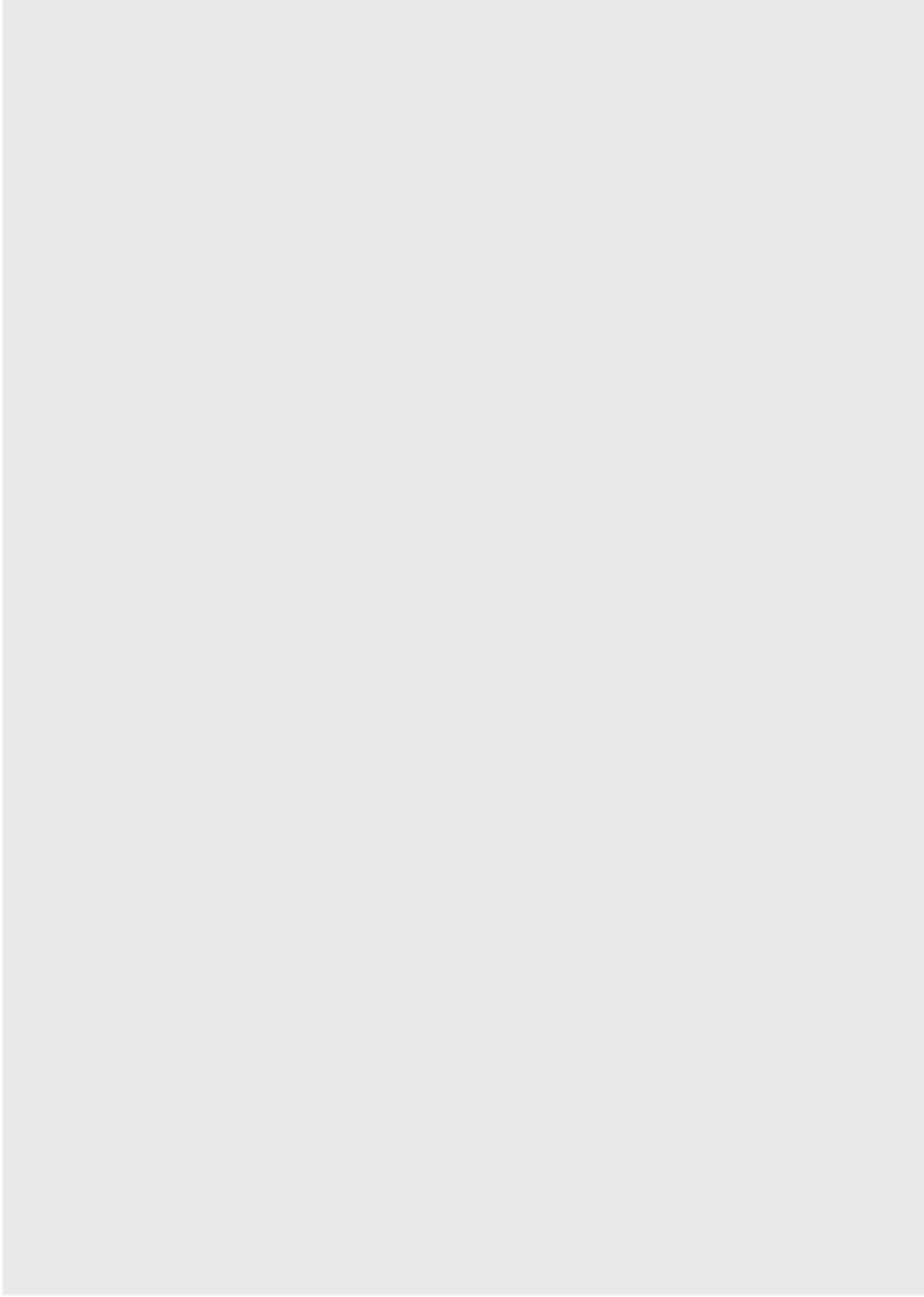
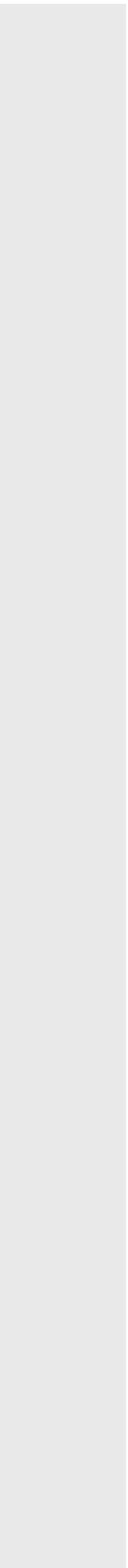
# apartis

FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS  
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN



CO<sub>2</sub> Reporting  
[www.climate-services.ch](http://www.climate-services.ch)

# rapport d'activité 2016





## Table des matières

<b>BUT.....</b>	<b>5</b>
<b>BUT DE LA FONDATION .....</b>	<b>5</b>
<b>CHARTER .....</b>	<b>5</b>
<b>CHIFFRES-CLÉS.....</b>	<b>6</b>
<b>L'ORGANISATION .....</b>	<b>7</b>
<b>L'ORGANIGRAMME DE LA FONDATION.....</b>	<b>7</b>
<b>LE CONSEIL DE FONDATION.....</b>	<b>8</b>
<b>L'ORGANE DE RÉVISION ET DE SURVEILLANCE DES FONDATIONS.....</b>	<b>8</b>
<b>LE COMITÉ DE DIRECTION.....</b>	<b>8</b>
<b>LA DIRECTION .....</b>	<b>9</b>
<b>LE PERSONNEL DE LA FONDATION.....</b>	<b>9</b>
<i>L'EFFECTIF TOTAL DU PERSONNEL DE LA FONDATION .....</i>	<i>9</i>
<i>LE PERSONNEL INTERNE .....</i>	<i>9</i>
<i>LE PERSONNEL EXTERNE .....</i>	<i>9</i>
<i>REMERCIEMENTS.....</i>	<i>9</i>
<b>L'OFFRE ET LA DEMANDE EN LOGEMENT.....</b>	<b>10</b>
<b>L'OFFRE EN LOGEMENT D'APARTIS .....</b>	<b>10</b>
<i>IMMEUBLES PROPRIÉTÉ DE LA FONDATION .....</i>	<i>10</i>
<i>IMMEUBLES LOUÉS À DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS.....</i>	<i>11</i>
<b>LA DEMANDE GLOBALE EN LOGEMENT.....</b>	<b>12</b>
<b>LA DEMANDE EN LOGEMENT À APARTIS .....</b>	<b>12</b>
<i>DÉCOMPTÉ MENSUEL DES DEMANDES DE LOGEMENT.....</i>	<i>12</i>

<b>POINTS FORTS DE L'ACTIVITÉ 2016</b> .....	<b>13</b>
<b>MISE À DISPOSITION DE LOGEMENTS POUR LES ÉTUDIANTS</b> .....	<b>13</b>
<b>SERVICES ET PRESTATIONS DE SOUTIEN</b> .....	<b>14</b>
<i>SERVICE DE CONSEIL ET DE RECHERCHE DE LOGEMENT</i> .....	14
<i>INTERNET@APARTIS</i> .....	14
<i>ENTRETIEN DES IMMEUBLES</i> .....	14
<b>RÉALISATIONS 2016</b> .....	<b>16</b>
<b>DIRECTION</b> .....	<b>16</b>
1. <i>AMÉLIORATION ET UTILISATION DU TABLEAU DE BORD</i> .....	16
2. <i>PROJET IMMOBILIER : LES BUTTES DE PÉROLLES</i> .....	16
3. <i>GESTION DU CHAUFFAGE ET PRÉVISIONS MÉTÉO</i> .....	16
<b>SECTEUR LOCATIONS</b> .....	<b>16</b>
1. <i>BESOINS EN MATIÈRE D'APPARTEMENTS POUR FAMILLES/CHERCHEURS INVITÉS PAR L'UNIVERSITÉ</i> .....	16
2. <i>AUTOMATISATION DES DONNÉES DE L'INSCRIPTION DES ÉTUDIANTS À LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT</i> ...	17
3. <i>SITE INTERNET : MISE À JOUR DES INFORMATIONS</i> .....	17
4. <i>MARCHES À SUIVRE DU SECTEUR</i> .....	17
5. <i>ÉTABLISSEMENT DES CONTRATS DE BAIL EN ANGLAIS</i> .....	17
<b>SECTEUR FINANCES</b> .....	<b>18</b>
1. <i>BILAN CO2</i> .....	18
2. <i>INVENTAIRE MACHINES ET MOBILIER</i> .....	18
3. <i>CONTROLLING - DIVERS RATIOS</i> .....	18
4. <i>FORMATION DU PERSONNEL</i> .....	19
<b>SECTEUR TECHNIQUE</b> .....	<b>19</b>
1. <i>ENTRETIEN DES IMMEUBLES</i> .....	19
2. <i>TOUS LES IMMEUBLES (EXCEPTÉS CUBE ET FRONT)</i> .....	19
3. <i>AVENUE DU MIDI 3 - 5 - 7</i> .....	19
4. <i>MONT-CARMEL 21-23-25-27-29</i> .....	19
5. <i>EPINETTES 51 - 53 - 55</i> .....	19
6. <i>GÉNÉRALITÉS DANS LES IMMEUBLES</i> .....	19



<b>SECTEUR INFORMATIQUE .....</b>	<b>20</b>
1. <i>SYSTÈME INTERNET.....</i>	<i>20</i>
2. <i>LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE, SERVEUR VIRTUEL ET PARC INFORMATIQUE.....</i>	<i>20</i>
3. <i>MISE À JOUR DU SITE INTERNET.....</i>	<i>20</i>
<b>SECTEUR RESSOURCES HUMAINES .....</b>	<b>20</b>
1. <i>FORMATION DES COLLABORATEURS .....</i>	<i>20</i>
<b>OBJECTIFS IMMÉDIATS POUR 2017 .....</b>	<b>21</b>
<b>DOMAINE COMMUNICATION ET MARKETING.....</b>	<b>21</b>
<b>SECTEUR DIRECTION .....</b>	<b>21</b>
<b>SECTEUR LOCATIONS .....</b>	<b>21</b>
<b>SECTEUR FINANCES .....</b>	<b>21</b>
<b>SECTEUR TECHNIQUE.....</b>	<b>21</b>
<b>SECTEUR PROJETS IMMOBILIERS.....</b>	<b>22</b>
<b>SECTEUR INFORMATIQUE .....</b>	<b>22</b>
<b>SECTEUR RESSOURCES HUMAINES .....</b>	<b>22</b>
<b>COMPTES 2016 .....</b>	<b>23</b>
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE .....</b>	<b>23</b>
<b>COMPTE D'EXPLOITATION 2016 .....</b>	<b>25</b>
<b>TABLEAU DE FINANCEMENT.....</b>	<b>27</b>
<b>TABLEAU DE VARIATION DU CAPITAL .....</b>	<b>28</b>
<b>ANNEXES AUX COMPTES .....</b>	<b>29</b>
<b>RAPPORT DE RÉVISION .....</b>	<b>36</b>

# GIVISIEZ

# VILLARS s/GLÂNE



-  Logements APARTIS  
APARTIS Wohnungen
-  Sites UNI FR  
UNI FR Standort
-  Arrêts bus TPF  
TPF Busstopp



## But

### But de la Fondation

La Fondation Apartis a pour but de mettre à disposition et d'administrer des logements pour les étudiants, notamment les étudiants universitaires, dans la ville de Fribourg et dans les environs. Elle s'efforce de mettre à disposition des logements à prix modérés .

Ses logements ne peuvent être mis qu'à disposition de personnes étudiant dans un lieu de formation reconnu par le conseil de Fondation ou de familles dont un des parents étudie dans un tel lieu de formation.

La Fondation ne poursuit aucun but lucratif dans la réalisation de ses objectifs.

### Charte

La Fondation s'est fixé les objectifs principaux suivants:

Elle s'efforce de mettre à disposition des personnes en formation un nombre suffisant de logements dont la conception, l'équipement et les conditions de location correspondent au mieux aux besoins des étudiants.

Elle poursuit une politique en matière de loyers basée sur le coût de la location et sur la solidarité, dans le but de garantir à long terme des loyers stables et modérés pour tous ses locataires.

Par une gestion professionnelle et efficace de ses immeubles, elle s'efforce de constituer des fonds propres suffisants afin d'assurer à long terme l'entretien, les rénovations nécessaires ainsi que les nouveaux investissements pour la construction ou le remplacement d'immeubles.

Elle adapte ses conditions de location aux besoins particuliers des étudiants et favorise une gestion de ses logements orientée vers le service à la clientèle et tenant compte des besoins de ses locataires.

## Chiffres-clés

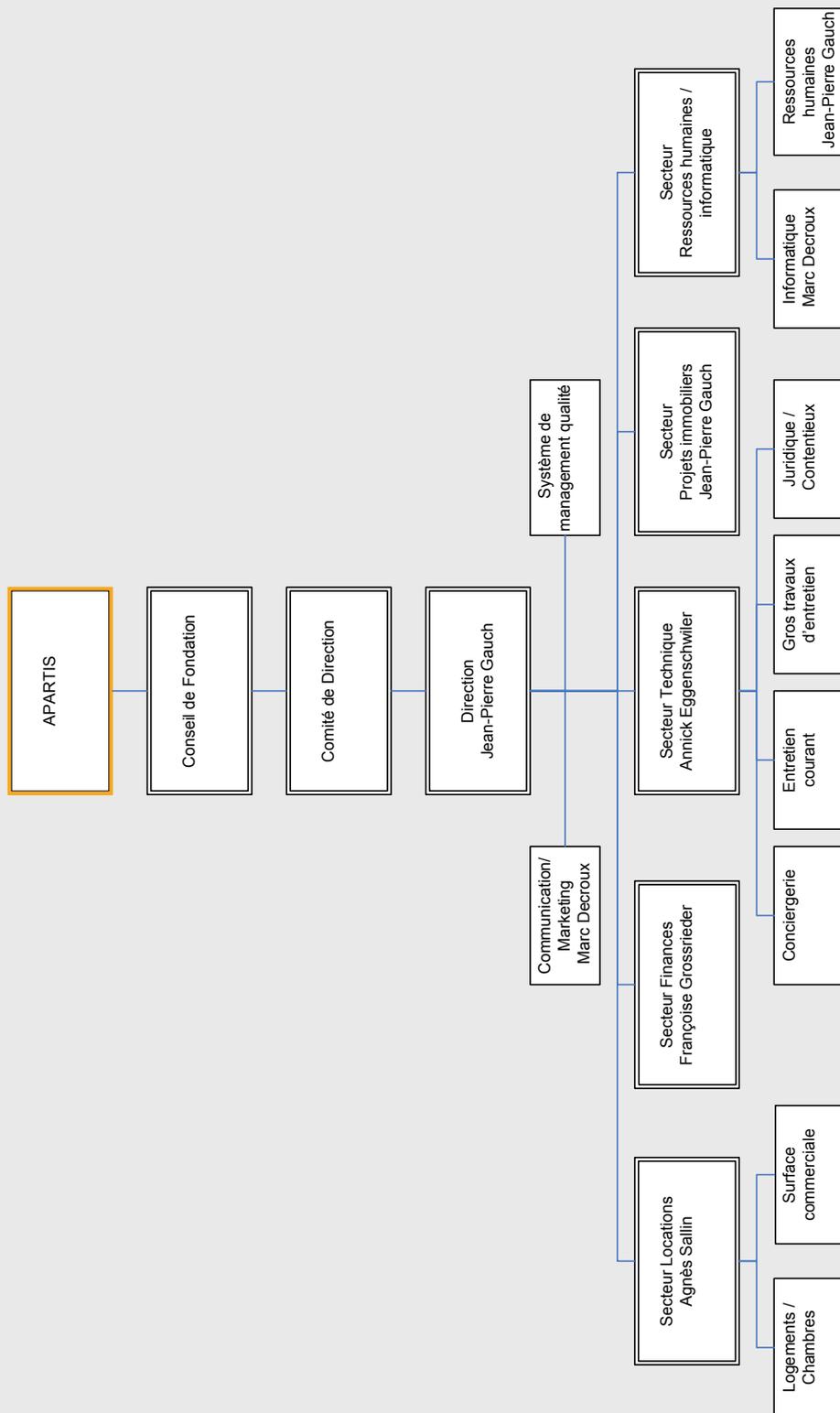
	2016	2015	Variation en %
<b>Finances</b>			
Total du bilan, en CHF	54 710 424	54 815 744	- 0.19
Chiffre d'affaires, en CHF	4 186 136	4 236 752	- 1.19
Fonds propres, en CHF	1 937 287	1 926 131	+ 0.58
Perte locative, en CHF	15 619	10 266	+ 52.14
<b>Locations</b>			
Nombre d'unités de logement	845 <sup>1</sup>	828 <sup>1</sup>	+ 2.05
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	409.40	403.15	+ 1.55
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	267.00	263.00	+ 1.52
Taux d'occupation	99.99	100.00	-0.01
Taux de satisfaction global des locataires sortants	79.60	87.80	- 9.34
Taux de fluctuation des locataires	53.30	60.00	- 11.17
Nombre de séances de conciliation	2	0	
Demandes de logement	2 145	2 086	+ 2.83
<b>Technique</b>			
Nombre d'interventions	847	1 052	- 19.49
Nombre d'interventions par personnel interne	294	357	- 17.65
Montant des frais d'entretien, en CHF	775 134	524 928	+ 47.66
<b>Ressources humaines</b>			
Nombre d'employés fixes	16	17	- 5.88
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	8.95	8.85	+ 1.13
Nombre de jours de formation	10	48	- 79.17

1 situation au 31.12.2016; jsuqu'au 15 septembre 2016, 828 unités de logement



# L'Organisation

## L'organigramme de la Fondation



## Le conseil de Fondation

L'organe exécutif supérieur de la Fondation Apartis est le conseil de Fondation. Il se compose comme suit à la fin 2016 : M. Charles Ducrot, président et représentant de l'Etat de Fribourg, M. Jean-François Emmenegger, vice-président et délégué du Rectorat de l'Université de Fribourg, M. le Professeur Marc Amstutz, délégué de l'Université, M. Victor Carron, délégué de l'AGEF (Association des étudiants) et Mme Laetitia Rinke, représentante des locataires.

La politique de la Fondation prévoit pour les années à venir une croissance modérée et durable. L'objectif concret consiste à augmenter l'offre en logements de 300 à 400 unités. La règle de la durabilité exige dans ce contexte que les projets futurs correspondent au mieux aux besoins des étudiants quant au prix, à la situation et à la conception, de même qu'ils ne prétèrent pas les offres en logements existants. Selon les statuts en vigueur, le conseil de Fondation exerce la direction suprême de la Fondation. Il a toutes les compétences qui ne sont pas expressément déléguées à un autre organe dans les statuts (acte de fondation, règlements de la Fondation). Il a notamment les attributions suivantes:

- Il adopte les règlements et directives nécessaires à la gestion du patrimoine de la Fondation;
- Il nomme les membres du conseil de Fondation, du comité de direction dont il arrête le cahier des charges, et l'organe de révision;
- Il arrête les budgets et adopte les comptes annuels;
- Il décide de l'achat et de la vente d'immeubles dans les limites du but de la Fondation;
- Il donne décharge au comité de direction après avoir pris connaissance du rapport de l'organe de révision.

## L'organe de révision et de surveillance des fondations

La société Fiduciaire Jordan SA à Fribourg a fonctionné en tant qu'organe de révision.

De par la loi, la Fondation est placée sous le contrôle de l'autorité de surveillance des fondations du Canton de Fribourg en ce qui concerne l'utilisation de son patrimoine conformément aux statuts.

## Le comité de direction

Selon le règlement d'organisation, le comité de direction est chargé du traitement des affaires courantes, notamment toutes les tâches de gestion, d'exploitation et d'entretien des immeubles. Il prépare également toutes les décisions du conseil de Fondation. Le comité de direction est constitué de trois membres : M. Charles Ducrot, président, M. Jean-François Emmenegger, vice-président et M. Jean-Pierre Gauch, directeur.

En plus des affaires courantes, le comité de direction s'est notamment occupé en 2016 de la poursuite du concept d'économie d'énergie, de l'optimisation de plusieurs processus administratifs, ainsi que du nouveau projet de construction des "Buttes de Pérolles", dont le contrat a été signé le 23 septembre 2016.



## La direction

La direction de la Fondation est garante du bon fonctionnement de la Fondation, dans le cadre du budget et des objectifs définis par le conseil de Fondation. Elle répartit le budget entre les secteurs, recrute les responsables de secteur et, avec l'aide des responsables de secteurs, engage le personnel interne et le personnel externe. A ses côtés, les responsables de secteurs supervisent les activités qui leur incombent en suivant les règles préétablies. Le directeur doit parvenir à maîtriser les dépenses de la Fondation tout en se donnant l'obligation de mettre à la disposition des locataires des logements à loyer modéré.

## Le personnel de la Fondation

Le personnel de la Fondation est regroupé en deux catégories : interne et externe.

Le personnel interne comprend les personnes travaillant dans les bureaux de la Kinderstube, à la rue de l'Hôpital 4 à Fribourg, alors que le personnel externe rassemble les concierges et le personnel de nettoyage.

## L'effectif total du personnel de la Fondation

En 2016, l'effectif s'élevait à 13 personnes (8.95 équivalents plein temps).

### Le personnel interne

Le personnel interne occupe 8 personnes (5.60 équivalents plein temps).

### Le personnel externe

Le personnel externe comprend 5 personnes (3.35 équivalents plein temps). Quelques personnes sont également engagées ponctuellement pour différentes tâches rémunérées à l'heure.

## Remerciements

La Fondation souhaite remercier tous ses collaborateurs pour leur engagement et leur dévouement durant l'année 2016.

## L'offre et la demande en logement

### L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2016, la Fondation Apartis gérait 845 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 790 dans ses propres bâtiments et 55 dans des immeubles loués à des propriétaires privés. Le nombre de logements gérés par la Fondation a augmenté de 17 unités en 2016, soit de 2%. Cette augmentation est due à la gestion d'un nouvel immeuble à l'Av. Jean-Paul II 11 à Villars-sur-Glâne (17 studios).

### Immeubles propriété de la Fondation

La Fondation est propriétaire de 20 immeubles dans les sites suivants :

- avenue du Midi 3, 5 et 7, rue de l'Industrie 14, le Front soit route Wilhelm-Kaiser 2, rue de l'Industrie 24, 26, 28, le Cube soit route Wilhelm-Kaiser 6 ainsi que Varis 5, 7 et 9 (commune de Fribourg)
- route du Mont-Carmel 21 à 29 (commune de Givisiez)
- chemin des Epinettes 51, 53 et 55 (commune de Marly).

L'organisation des immeubles est la suivante:

Immeubles	Nb imm.	st.	1.5 pce	2 pces	2 + séjour	3 pces	3 + séjour	4 pces	4 + séjour	5 pces	5 + séjour	Remarques
Midi	3					1	10	14	2			1 restaurant 2 commerces
Industrie	1		5	13		1		12		1		
Cube	1	95										
Varis	3	5		11	1	27						1 commerce
Front	4			3		9		8				
Mont-Carmel (Bellevue)	5	4	3	11		14		1	11	14	4	1 commerce
Epinettes	3	2		27	1	23						
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>106</b>	<b>8</b>	<b>65</b>	<b>2</b>	<b>75</b>	<b>10</b>	<b>35</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	



## Immeubles loués à des propriétaires privés

Au 31 décembre 2016, la Fondation est locataire d'un immeuble sur la commune de Fribourg, d'un immeuble sur la commune de Marly et d'un immeuble sur la commune de Villars-sur-Glâne, à savoir :

- Sonnenberg (commune de Fribourg)
- Foyer des Jeunes (commune de Marly)
- Av. JeanPaul II (commune de Villars-sur-Glâne)

L'organisation des immeubles est la suivante:

Immeubles	Nb imm.	ch.	st.	1.5 pce	2 pces	2 + séj.	3 pces	3 + séj.	4 pces	4 + séj.	5 pces	5 + séj.	6 pces
chemin du Sonnenberg 5	1	19											
Foyer des Jeunes, Rte de Fribourg 18, Marly	1	19											
Av. Jean-Paul II 11, Villars-sur-Glâne	1	17											
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>55</b>											

## La demande globale en logement

La ville de Fribourg compte environ 12'000 étudiants répartis dans les différents centres de formation (Université, HEP, HES, etc.). On estime que 7'000 étudiants doivent chercher une chambre ou un appartement pour se loger.

## La demande en logement à Apartis

Se référant à la demande totale, on constate que la Fondation loge environ 12.5% des étudiants nécessitant une chambre pour effectuer leurs études.

## Décompte mensuel des demandes de logement

Le tableau ci-dessous renseigne sur le nombre de demandes faites en 2016 et sur le canal qu'elles empruntent.

	Téléphones	E-mail	En personne	Application	Inscriptions	Total
Janvier	6	76	4	0	43	129
Février	11	39	2	0	79	131
Mars	9	91	3	1	102	206
Avril	17	83	5	4	161	270
Mai	12	67	3	7	137	226
Juin	8	55	5	9	138	215
Juillet	10	118	7	9	18	162
Août	35	151	7	7	58	258
Septembre	30	91	9	4	74	208
Octobre	10	56	5	14	52	137
Novembre	3	80	1	2	50	136
Décembre	0	50	0	2	15	67
<b>Total</b>	<b>151</b>	<b>957</b>	<b>51</b>	<b>59</b>	<b>927</b>	<b>2 145</b>



## Points forts de l'activité 2016

Le cahier des charges des collaborateurs du secteur locations a été révisé.

Des chambres supplémentaires ont été meublées et attribuées aux étudiants d'échange qui viennent étudier pour quelques mois à Fribourg.

Gestion et mise en location de 17 studios dans un nouvel immeuble à l'Av. Jean-Paul II 11 à Villars-sur-Glâne pour le 15 septembre 2016.

Suite à des problèmes dans les cuisines communes de la Maison Sonnenberg, mise en place de casiers personnels pour chaque locataire.

Participation du secteur à la formation de l'apprenti/e, mise en place d'un système de diffusion de mails à tous les locataires, réorganisation des états des lieux des locataires sortants au 31 décembre.

## Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2016, Apartis gérait 845 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 790 dans ses propres bâtiments.

Le loyer mensuel moyen d'une chambre non meublée, sans charges, s'élevait à CHF 409.40. Il y a lieu d'ajouter CHF 22.25 par mois comme acompte de frais accessoires (chauffage, eau chaude).

Le taux d'occupation des immeubles est resté stable et a atteint l'excellent taux de 99.99%. Une seule chambre a été vacante un mois.

Parmi les 426 résiliations de bail reçues, 254 (59.5%) étaient des résiliations anticipées et 172 (40.5%) des résiliations ordinaires. 69% des chambres résiliées ont été relouées à des étudiants proposés par les locataires eux-mêmes ou par leurs colocataires. Apartis a dû rechercher des nouveaux locataires pour 31% des contrats résiliés. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 8% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 845 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 53.3% ont fait l'objet d'un changement de locataire durant les douze mois de l'exercice écoulé.

Les sondages remis par les locataires sortants démontrent que 86% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon, 82% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation), 76% des services de conciergerie, 85% des informations reçues et 69% des infrastructures mises à leur disposition. 68% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 32% indiquent avoir trouvé un logement mieux situé, meilleur marché ou plus adapté.

## Services et prestations de soutien

### Service de conseil et de recherche de logement

Durant l'année passée, 2'145 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site internet, 927 se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre, tandis que 1'218 personnes nous ont contactés soit par e-mail, soit par téléphone, soit à l'aide de notre application pour smartphones, soit à notre réception.

### Internet@Apartis

Les immeubles sont raccordés par fibre optique, et chaque chambre dispose d'une prise informatique, offrant ainsi un accès Internet à large bande.

A la fin 2016, tous les locataires des immeubles appartenant à Apartis disposent de cette prestation et l'utilisent, celle-ci étant comprise dans le bail. Les locataires du chemin du Sonnenberg, du Foyer des Jeunes et de l'Av. Jean-Paul II utilisent les infrastructures wifi mises en place par leurs propriétaires respectifs.

Apartis fonctionnant sur le même principe qu'un fournisseur d'accès Internet, tous les locataires se connectent à l'aide de codes d'authentification pour des raisons de sécurité. Seul les infrastructures du chemin du Sonnenberg font exception, le propriétaire gérant lui-même ce point.

### Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur Technique a effectué 847 interventions de réparation et de remise en état durant la période prise en compte, dont 347 (40.97%) ont pu être exécutées par le collaborateur technique de la Fondation et 500 (59.03%) par des entreprises externes. Durant l'année 2016, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 775 134. Le tableau ci-après montre la répartition des travaux par catégories d'entretien.



Catégories	2016	2015
Adoucisseur - sel à dégeler	10	3
Architecte	5	
Ascenseurs	1	
Canalisation (débouchage)	3	6
Carrelage	19	18
Chauffage	20	26
Collaborateur technique	294	324
Concierge	53	33
Décoration, aménagement intérieur		2
Désinfection	6	24
Eclairage		
Electricité	44	53
Electroménager	99	128
Enveloppe extérieure - gros oeuvre	2	5
Entretiens extérieurs	7	2
Etanchéité	3	8
Extincteurs	2	
Menuiserie	26	25
Nettoyage	54	117
Peinture	64	109
Sanitaires	51	70
Serrurerie	25	25
Sol	10	12
Stores	37	33
Système de lessive		1
Trilogis	5	10
Ventilation	6	9
Vitrier	1	3
<b>Total</b>	<b>847</b>	<b>1 046</b>

## Réalisations 2016

### Direction

#### 1. Amélioration et utilisation du tableau de bord

Les organes de la Fondation ont complété le tableau de bord avec de nouveaux indicateurs.

#### 2. Projet immobilier : les Buttes de Pérolles

La Direction a poursuivi ses travaux sur le nouveau projet immobilier des Buttes de Pérolles. Situé à proximité de l'université de Pérolles II et des Résidences du Campus, ce site permettrait d'accueillir 413 nouveaux locataires. Suite à diverses oppositions et autres difficultés administratives, le projet a pris du retard et les logements devraient être prêts à l'horizon 2020-2021.

#### 3. Gestion du chauffage et prévisions météo

Un projet pilote concernant la gestion du chauffage en relation avec les prévisions météorologiques a été mis en place aux Epinettes. A l'issue de ce premier exercice, une économie d'environ 10% sur les frais de chauffage a pu ainsi être réalisée. A terme, ce système de gestion sera étendu à l'ensemble des sites.

### Secteur Locations

#### 1. Besoins en matière d'appartements pour familles/chercheurs invités par l'Université

Le secteur locations a réalisé une étude permettant de connaître les besoins en logements de la part de l'Université pour des familles de professeurs/chercheurs invités. 105 personnes pouvant être amenées à rechercher de tels logements ont reçu un questionnaire en ligne. Voici les principaux résultats :

8 personnes ont répondu au questionnaire en ligne (taux de réponse : 7,6%).

En 2016, sur 54 logements cherchés, 94% des logements a concerné des professeurs ou chercheurs qui viennent seuls à Fribourg. 1 logement était pour une famille (couple + 1 enfant) et 2 logements pour un couple.

Les besoins ont surtout concerné des chambres individuelles et pour une courte durée (max. 7 jours) car il s'agissait très majoritairement de loger des professeurs et chercheurs invités qui viennent seuls à Fribourg.

Vu les courts séjours, la préférence est allée aux chambres d'hôtel pour un prix moyen de CHF 115.-/nuit pour une personne. Le prix mensuel maximal pour un logement loué n'a pas été indiqué.

Jusqu'à maintenant, un logement a toujours été trouvé. Difficultés rencontrées : il faut parfois s'adresser à plusieurs hôtels et si des manifestations ont lieu à Fribourg en même temps la recherche prend plus de temps.



Pour une famille de professeur, le logement doit répondre aux critères suivants (par ordre d'importance): être meublé, être proche des commodités, se situer à Fribourg, être à moins de 10 min. à pied de l'Université, offrir le Wifi, la TV, les draps de lit et si c'est un appartement il doit être équipé d'un lave-vaisselle. Le nombre de pièces et la surface ne sont pas des critères significatifs.

Pour trouver un appartement pour une durée plus longue, Apartis a été jugé intéressant car pratique et les démarches sont rapides. Sinon, préférence a été donnée aux hôtels.

60% des répondants ont indiqué qu'il est préférable de ne pas loger un professeur dans un immeuble habité par des étudiants car son besoin d'intimité, de respect de sa vie privée et de tranquillité ne sont pas garantis.

Conclusion : le besoin de logement pour des familles de professeurs invités semble peu important, la mise à disposition par Apartis de logement pour de telles familles n'est pas une nécessité. Dès que possible, Apartis mettra à disposition des professeurs/chercheurs deux studios d'hôte supplémentaires (en plus des trois studios d'hôte déjà existants).

## **2. Automatisation des données de l'inscription des étudiants à la recherche d'un logement**

Plusieurs centaines d'étudiants s'inscrivent chaque année depuis le site internet d'Apartis pour trouver un logement. Le secteur locations a automatisé l'enregistrement de ces inscriptions.

## **3. Site internet : mise à jour des informations**

Les informations figurant sur le site internet ont été mises à jour et de nouvelles informations ajoutées.

## **4. Marchés à suivre du secteur**

Les nombreuses tâches du secteur ont été décrites dans des marches à suivre détaillées dans le but d'assurer une réalisation optimale et pérenne du travail.

## **5. Etablissement des contrats de bail en anglais**

L'Université de Fribourg étant bilingue (français-allemand), jusqu'à maintenant les contrats de bail étaient établis dans ces deux langues uniquement. Le nombre d'étudiants étrangers suivant des cours en anglais ayant augmenté ces dernières années, les documents contractuels ont également été établis en anglais.

## Secteur Finances

### 1. Bilan CO2

Dans le courant de l'année 2016, Apartis a à nouveau réalisé son bilan CO pour l'année 2015 dans le cadre de la Plateforme CO2. L'activité de la Fondation a généré 487 tonnes de CO2, soit une diminution de 68 tonnes en comparaison à l'année 2014, et une diminution de 212 tonnes en comparaison à l'année 2013.

Le tableau ci-dessous compare les catégories d'émission de CO2 généré par Apartis entre 2013/2014 et 2015 :

	2015	2014	2013
Chauffage	476.80	522.50	660.80
Electricité	2.70	24.90	29.00
Sous-traitance	1.80	1.40	2.00
Déplacements professionnels	1.30	1.50	1.50
Papier, impression et envois	0.90	0.80	0.90
Déchets	0.4	0.4	0.40
Trajets pendulaires	3.00	3.30	3.90
<b>Total</b>	<b>486.90</b>	<b>554.80</b>	<b>698.60</b>

Afin de diminuer son émission de CO2, Apartis a pris les mesures suivantes :

- Campagne d'affichage à l'entrée des bâtiments pour sensibiliser les locataires à l'économie d'énergie.
- Envoi des BVRS uniquement aux locataires qui le désirent.
- Installation dans une partie des immeubles de la gestion du chauffage selon les prévisions météorologiques.

Mesures prévues dans le but de réduire davantage les émissions CO2 dans le courant 2017 :

- Campagne d'affichage à l'entrée de bâtiments, envoi courriel, flyers à tous les locataires pour les sensibiliser à l'économie d'énergies.
- Installation dans une partie des immeubles de la gestion du chauffage selon les prévisions météorologiques.

Le bilan pour l'année 2016 sera établi dans le courant de l'année 2017.

### 2. Inventaire machines et mobilier

Le secteur financier a mis sur pied un inventaire des machines et du mobilier de tous les appartements. Le but est d'avoir un contrôle quant à la durée de vie et au renouvellement de ces appareils.

### 3. Controlling - divers ratios

Le secteur financier a complété les divers ratios concernant l'analyse du bilan et du compte de fonctionnement pour l'année 2016.



## **4. Formation du personnel**

Le secteur Finances est toujours actif au niveau éducatif, notamment avec la formation d'une apprentie, qui sera suivie sur deux ans.

## **Secteur Technique**

### **1. Entretien des immeubles**

Les travaux d'entretien ont été exécutés selon les besoins.

### **2. Tous les immeubles (exceptés Cube et Front)**

Le carreur a fait la remise en état des joints silicone dans toutes les salles d'eau où cela était nécessaire.

### **3. Avenue du Midi 3 - 5 - 7**

Les cours intérieures et la buanderie ont été partiellement rénovées par la pose de carrelage au sol.

Des détecteurs de lumière ont été posés dans les caves.

Les exutoires de fumée des cours intérieures ont été munis de détecteurs "pluie".

Les pavés devant l'entrée n° 3 ont été remis à niveau.

### **4. Mont-Carmel 21-23-25-27-29**

La peinture de la salle d'étude n° 23 et de la salle n° 27 a été refaite.

Les interphones des appartements au n° 21 et n° 23 ont été changés.

### **5. Epinettes 51 - 53 - 55**

Les façades des immeubles ont été renovées.

Des protections contre les volatiles ont été posées dans les caissons des stores des appartements.

Les appartements des derniers étages ont été repeints afin d'éliminer les problèmes de fissures.

Les mélangeurs de cuisine ont été remplacés dans tous les appartements.

### **6. Généralités dans les immeubles**

Nous avons procédé à la réfection des joints "silicones" dans les salles d'eau.

## Secteur Informatique

### 1. Système Internet

Le helpdesk a procédé à 243 interventions sur site, principalement pour la configuration de matériel wifi que des locataires voulaient utiliser dans leur chambre. Une quinzaine d'interventions ont nécessité des investigations plus importantes pour repérer des installations qui perturbaient les accès à cause d'une configuration inappropriée.

### 2. Logiciel de gestion immobilière, serveur virtuel et parc informatique

Le processus de migration du logiciel Quorum a été finalisé en 2015. Il restait encore à trouver comment améliorer les performances de l'application. La cause pouvant être d'origines multiples (software, hardware, network), cette tâche s'est avérée complexe et a demandé l'intervention d'Apartis, du développeur et de différentes ressources du service informatique de l'Université. Une ultime phase test a été mise en place fin 2016.

L'outil de gestion timeTool a été mis à jour. Cette opération devenait nécessaire, la version exploitée n'étant plus supportée dans les mois à venir.

Le secteur informatique a également procédé au remplacement des machines obsolètes des collaborateurs des différents secteurs.

### 3. Mise à jour du site Internet

Les mises à jour des informations existantes sont des tâches gérées au quotidien en fonction des informations transmises par les différents secteurs.

## Secteur Ressources humaines

### 1. Formation des collaborateurs

La direction de la Fondation encourage ses collaborateurs à parfaire leur formation. En 2016, 10 journées de formation ont été suivies par les collaborateurs.



## Objectifs immédiats pour 2017

De nombreux objectifs ont été fixés pour 2017. Ci-dessous, la liste des objectifs par domaines et secteurs.

### Domaine Communication et marketing

- amélioration et tenue à jour de la banque de données images;
- refonte du site internet pour répondre aux nouvelles habitudes de consultations des informations (optimisation pour smartphones et tablettes);
- ouverture du site internet également sur l'adresse [www.apartis.swiss](http://www.apartis.swiss).

### Secteur Direction

- mise en place d'un système de communication pour les locataires de la Fondation;
- élaboration d'une communication environnementale et sociale;
- recherche de nouvelles chambres pour la location;
- suivi du projet des Buttes de Pérolles.

### Secteur Locations

- automatisation des données de la confirmation de location en vue de l'établissement du contrat de location ;
- mise à jour des formulaires du secteur en vue de leur mise en ligne sur le site internet et de l'importation des données dans le logiciel de gestion immobilière ;
- pour la mise en location de nos futurs logements, recherche des meilleurs sites internet existants dans ce domaine ;
- traduction en anglais des documents bureautiques les plus importants du secteur location et du secteur technique ;
- réorganisation de certaines tâches administratives du secteur dans le domaine du controlling et des messages types ;
- proposition d'un nouveau concept de papier à lettres (enveloppes, papier en-tête, etc.).

### Secteur Finances

- finalisation inventaire machines et mobilier;
- bilan CO2 4ème année;
- clôturer et archiver les anciens dossiers des locataires sortis.

### Secteur Technique

- formation de la nouvelle collaboratrice pour les états des lieux et le traitement des dossiers;
- Cube et Front : travaux de garantie à terminer, faire valoir les défauts cachés pour le Cube;
- réalisation des budgets 2017 (suivi de chantiers, etc.)
- Trilogis : mise en place d'un processus pour régler rapidement les problèmes des alarmes;
- service "conciergerie" : accentuation du suivi des concierges;
- bureau "technique" : projet pour séparer le bureau de la cafétéria
- formation Mme Biolley pour le traitement des factures du secteur Technique.

## **Secteur Projets immobiliers**

- gestion de nouvelles chambres dans les immeubles des Buttes de Pérolles;
- optimisation de la location des locaux commerciaux dans des immeubles existants.

## **Secteur Informatique**

- optimisation de l'outil de gestion Quorum;
- refonte du site internet, avec ajout des fonctionnalités de l'application mobile;
- remplacement du matériel informatique obsolète.

## **Secteur Ressources humaines**

- amélioration de la formation continue des collaborateurs.



## Comptes 2016

### Bilan au 31 décembre

EN CHF	2016	2015
<b>ACTIF</b>		
Liquidités	3 510 453	3 863 558
Créances	21 007	764
Comptes actifs de régularisation	322 821	332 558
<b>Total actif circulant</b>	<b>3 854 281</b>	<b>4 196 880</b>
Sûretés objets loués	42 134	32 729
Participations financières	5 000	5 000
Placements financiers	310 576	310 139
Mobilier et machines	477 103	554 508
Immeubles	83 654 285	83 654 285
Subventions reçues	- 25 768 347	- 25 768 347
Amortissements cumulés	- 9 275 100	- 8 513 404
Immeubles en construction	1 410 492	343 954
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>50 856 143</b>	<b>50 618 864</b>
<b>Total Actif</b>	<b>54 710 424</b>	<b>54 815 744</b>

<b>EN CHF</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>PASSIF</b>		
Comptes passifs de régularisation	59 505	56 749
Provisions à court terme	27 100	73 000
Engagements financiers à court terme	537 142	430 724
<b>Total capitaux étrangers à court terme</b>	<b>623 747</b>	<b>560 473</b>
Provisions à long terme	0	10 000
Engagements financiers à long terme	52 149 390	52 319 140
<b>Total capitaux étrangers à long terme</b>	<b>52 149 390</b>	<b>52 329 140</b>
Fonds de rénovation	1 134 193	1 137 561
Fonds de solidarité	5 464	5 464
Fonds pour pertes de loyers Erasmus	44 733	40 293
<b>Total capital des fonds</b>	<b>1 184 390</b>	<b>1 183 318</b>
Capital de dotation	20 000	20 000
Moyens libres et moyens d'exploitation	443 649	443 276
Fonds pour nouveaux logements	150 000	150 000
Fonds pour projets énergétiques	84 819	99 537
Fonds pour retraite anticipée	34 429	30 000
Fonds pour anniversaire	20 000	0
<b>Total capital de l'organisation</b>	<b>752 897</b>	<b>742 813</b>
<b>Total Passif</b>	<b>54 710 424</b>	<b>54 815 744</b>



## Compte d'exploitation 2016

EN CHF	2016	2015
<b>PRODUITS</b>		
Produits de loyers	4 124 186	4 168 359
Pertes sur loyers	- 15 619	- 10 266
Produits d'immeuble divers	66 850	73 333
<b>Total produits d'immeubles</b>	<b>4 175 417</b>	<b>4 231 426</b>
<b>CHARGES</b>		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	1 091 393	1 350 382
Assurances	68 028	62 328
Entretien d'immeubles	775 134	524 928
Frais de nettoyage et de conciergerie	252 385	248 731
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	173 861	182 370
Frais projets nergétiques	34 718	0
Charges diverses d'immeubles	121 105	133 593
Amortissements mobiliers	116 067	123 695
Amortissements des immeubles	761 696	777 190
<b>Total charges d'immeubles</b>	<b>3 394 387</b>	<b>3 403 217</b>
<b>Résultat sur immeubles</b>	<b>781 030</b>	<b>828 209</b>
Personnel	668 179	645 278
Frais juridiques et fiduciaires	14 850	14 697
Publicité et relations publiques	6 195	8 649
Amortissements machines de bureau	3 375	3 375
Autres frais administratifs	74 911	69 996
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>767 510</b>	<b>741 995</b>
<b>Résultat intermédiaire</b>	<b>13 520</b>	<b>86 214</b>

<b>EN CHF</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Résultat intermédiaire (report)</b>	<b>13 520</b>	<b>86 214</b>
RESULTATS HORS EXPLOITATION		
Produits extraordinaires	3 644	15 537
Charges extraordinaires	- 15 548	- 100
Prélèvement sur fonds de rénovation	232 868	0
Prélèvement sur fonds p/projets énergétiques	34 718	0
Attribution au fonds Erasmus	- 4 900	- 4 940
Prélèvements sur fonds projets énergétiques	5 571	0
<b>Total résultats hors exploitation</b>	<b>256 353</b>	<b>10 497</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>269 873</b>	<b>96 711</b>
Attribution au fonds de rénovation	- 229 500	- 56 000
Attribution au fonds de projets énergétiques	- 20 000	- 10 000
Attribution au fonds de retraites anticipées	- 10 000	- 30 000
Attribution au fonds Anniversaire	- 10 000	0
Attribution aux moyens libres	- 373	- 711
<b>Total attribution aux fonds</b>	<b>- 269 873</b>	<b>- 96 711</b>
<b>Résultat après variation des fonds</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Attribution au fonds pour nouveaux logements	0	0
<b>Résultat après attribution aux fonds libres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Tableau de financement

EN CHF	2016	2015
<b>Résultat de l'exercice (avant attribution aux fonds)</b>	<b>269 873</b>	<b>96 711</b>
<b>Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation</b>		
Amortissements du mobilier et machines	119 442	127 070
Amortissements des immeubles	761 696	777 190
Variation des comptes créances	- 20 243	30 593
Variation des comptes actifs de régularisation	9 737	- 46 083
Variation des comptes sûretés pour objets loués	-9 405	0
Variation des comptes passifs de régularisation	2 756	- 85 469
Variation des provisions à court terme	- 45 900	73 000
Variation des engagements financiers à court terme	106 418	- 8 904
Variation des provisions à long terme	- 10 000	10 000
Variation du capital des fonds	- 228 428	4 763
Variation du capital d'organisation	-30 289	0
<b>Var. flux de fonds de l'activité d'exploitation</b>	<b>925 657</b>	<b>978 871</b>
Investissements mobilier de bureau	-42 037	- 107 633
Investissements immeubles	- 1 066 538	- 343 954
Variation de placements financiers	- 437	- 10 139
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	0	0
<b>Flux de fonds de l'activité d'investissement</b>	<b>- 1 109 012</b>	<b>- 461 726</b>
Diminution des engagements hypothécaires	- 169 750	- 169 750
Augmentation des engagements hypothécaires	0	1'400'000
<b>Flux de fonds de l'activité de financement</b>	<b>- 169 750</b>	<b>1 230 250</b>
<b>Augmentation, diminution des disponibilités</b>	<b>- 353 105</b>	<b>1 747 395</b>
Etat initial disponibilités au 1.1.2016	3 863 558	2 116 163
Etat final disponibilités au 31.12.2016	3 510 453	3 863 558
<b>Variation des disponibilités</b>	<b>- 353 105</b>	<b>1 747 395</b>

## Tableau de variation du capital

En CHF	Existant initial	Produits	Dotations	Transfert de fonds	Utilisation	Existant final
<b>Moyens provenant du financement propre</b>						
Capital de dotation	20 000					20 000
Moyens libres	443 276			373		443 649
Fonds nouveaux logements	150 000			0		150 000
Fonds pour projets énergétiques	99 537			20 000	- 34 718	84 819
Fonds pour retraite anticipée	30 000			10 000	- 5 571	34 429
Fonds pour anniversaire			10 000	10 000		20 000
Résultat de l'exercice	0		269 873	- 269 873		0
<b>Capital d'organisation</b>	<b>742 813</b>	<b>0</b>	<b>279 873</b>	<b>- 229 500</b>	<b>- 40 289</b>	<b>752 897</b>
<b>Moyens provenant de fonds</b>						
Fonds de solidarité	5 464				0	5 464
Fonds de rénovation	1 137 561			229 500	- 232 868	1 134 193
Fonds pertes loyers Erasmus	40 293		4 900		- 460	44 733
<b>Capital de fonds</b>	<b>1 183 318</b>	<b>0</b>	<b>4 900</b>	<b>229 500</b>	<b>- 233 328</b>	<b>1 184 390</b>



## Annexes aux comptes

EN CHF	2016	2015
--------	------	------

### Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2016 sont présentés conformément aux recommandations relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC et plus particulièrement selon la norme no 21 applicable aux organisations sociales d'utilité publique à but non lucratif.

### Principes appliqués en matière d'évaluation des immobilisations

Le principe de base retenu pour l'évaluation des éléments du bilan est le prix d'acquisition déduction faite des amortissements nécessaires :

- Terrains : pas d'amortissement
- Immeubles : amortissement 2 % sur la valeur comptable
- Autres immobilisations : amortissements linéaires:
  - Informatique : 5 ans
  - Autres appareils ménagers : 3 ans
  - Appareils ménagers : entre 8 et 10 ans
  - Meubles de séjour : 5 ans
  - Installation Foyer des Jeunes : 4 ans
  - Installations WIFI : 4 ans
  - Installations : 10 ans

### Indications sur la réalisation d'une évaluation des risques

Le conseil de Fondation a procédé à l'analyse des risques.

### Constitution de gages en faveur de tiers

Cédules hypothécaires en nantissement	54 580 000	54 680 000
---------------------------------------	------------	------------

### Prévoyance professionnelle

Apartis Fondation pour le logement des étudiants a signé le 4 octobre 2013 un contrat d'affiliation avec la Caisse de prévoyance de l'Etat de Fribourg. Le degré de couverture de la Caisse est de 73.30%, avec un taux technique de 3.25%. Le montant garanti pour Apartis est de :

	623 589	626 306
--	---------	---------

EN CHF	2016	2015
--------	------	------

### 01 Liquidités

Caisse	5 285	5 854
Poste	409 487	392 959
Banque	3 095 681	3 464 745

<b>Total liquidités</b>	<b>3 510 453</b>	<b>3 863 558</b>
-------------------------	------------------	------------------

### 02 Créances

Débiteurs divers	430	764
Créances relatives aux charges chauffage	20 577	0

<b>Total Créances</b>	<b>21 007</b>	<b>764</b>
-----------------------	---------------	------------

Les débiteurs divers comprennent l'impôt anticipé de l'année en cours.

### 03 Comptes actifs de régularisation

Intérêts intercalaires	10 605	21 210
Frais émission	228 623	238 964
Loyers payés d'avance	20 045	11 792
Assurances payées d'avance	30 805	33 782
Factures fournisseurs payés d'avance	14 119	14 846
Chiffre d'affaires Keycom	11 313	11 067
Factures débiteurs à recevoir	7 311	897

<b>Total comptes actifs de régularisation</b>	<b>322 821</b>	<b>332 558</b>
---	----------------	----------------

### 04 Placements financiers

Placement rémunéré	310 576	310 139
--------------------	---------	---------

## 05 Immeubles

Valeur d'investissement	Av. du Midi		Mont-Carmel		Epinettes		Varis		Industrie		Front		Cube	
		Fribourg		Givisiez		Marly		Fribourg		Fribourg		Fribourg		Fribourg
Valeur au 1.1.2016	10 892 314	23 905 313	11 664 065	10 399 586	7 180 276	5 236 128	14 376 604							
Subventions reçues <sup>1)</sup>	- 4 694 814	- 10 545 731	- 6 229 746	- 4 298 056	0	0	0							
Investissements	0	0	0	0	0	0	0							
Différences arrondis	0	0	0	0	0	-1	0							
<b>Situation au 31.12.2016</b>	<b>6 197 500</b>	<b>13 359 582</b>	<b>5 434 319</b>	<b>6 101 530</b>	<b>7 180 276</b>	<b>5 236 127</b>	<b>14 376 604</b>							
<b>Amortissements cumulés</b>														
Situation au 1.1.2016	1 448 645	2 330 329	982 887	1 294 210	1 362 140	313 315	781 878							
Amortissements	67 417	123 546	50 499	72 146	107 102	90 499	250 487							
<b>Situation au 31.12.2016</b>	<b>1 516 062</b>	<b>2 453 875</b>	<b>1 033 386</b>	<b>1 366 356</b>	<b>1 469 242</b>	<b>403 814</b>	<b>1 032 365</b>							
Valeur comptable au 1.1.2016	4 748 855	11 029 253	4 451 432	4 807 320	5 818 136	4 922 813	13 594 726							
<b>Valeur comptable au 31.12.2016</b>	<b>4 681 438</b>	<b>10 905 707</b>	<b>4 400 933</b>	<b>4 735 174</b>	<b>5 711 034</b>	<b>4 832 313</b>	<b>13 344 239</b>							
<b>Valeur d'assurance-incendie au 31.12.2016</b>	<b>12 467 200</b>	<b>18 272 900</b>	<b>9 159 900</b>	<b>9 385 800</b>	<b>7 222 300</b>	<b>7 396 000</b>	<b>5 697 000</b>							
<b>Mobilier d'immeubles</b>														
Situation au 1.1.2016	42 690	92 953	47 743	44 239	15 300	68 891	235 646							
Investissements	8 582	13 617	9 688	7 158	2 992	0	0							
Amortissements	- 9 476	- 22 199	- 9 218	- 9 429	- 3 051	- 14 762	- 47 129							
<b>Valeur comptable au 31.12.2016</b>	<b>41 796</b>	<b>84 371</b>	<b>48 213</b>	<b>41 968</b>	<b>15 241</b>	<b>54 129</b>	<b>188 517</b>							

<sup>1)</sup> Subventions reçues sur la base de la loi fédérale sur l'aide aux universités (abrogée le 8.10.1999) avec la condition d'affecter ces immeubles au logement pour étudiants pour une durée minimale de 30 ans.



EN CHF	2016	2015
--------	------	------

### 06 Passifs transitoires

Intérêts sur prêts hypothécaires	2 427	821
Factures fournisseurs à payer	46 078	44 928
Provision honoraires révision	11 000	11 000

<b>Total passifs transitoires</b>	<b>59 505</b>	<b>56 749</b>
-----------------------------------	---------------	---------------

### 07 Engagements financiers à court terme

Dépôts de garanties de locataires mobiles	30 850	17 913
Loyers payés d'avance	205 305	197 361
Divers engagements <sup>1)</sup>	300 987	215 450

<b>Total engagements financiers</b>	<b>537 142</b>	<b>430 724</b>
-------------------------------------	----------------	----------------

<sup>1)</sup> Les «divers engagements» correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2016 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2016 (crédeurs).

### 08 Engagements financiers à long terme

Emprunts à la CCL	42 200 000	45 200 000
Prêt hypothécaire ARMOUP	1 949 390	2 119 140
Prêt hypothécaire BCF	0	5 000 000
Prêt hypothécaire Caisse pension CFF	8 000 000	0

<b>Total engagements financiers à long terme</b>	<b>52 149 390</b>	<b>52 319 140</b>
--	-------------------	-------------------

ARMOUP = Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

### 09 Produits d'immeubles divers

Recettes des cartes lessives	38 222	41 172
Divers produits d'immeubles <sup>1)</sup>	28 628	32 161

<b>Total produits d'immeubles divers</b>	<b>66 850</b>	<b>73 333</b>
--	---------------	---------------

<sup>1)</sup> Les «divers produits d'immeubles» comprennent, les produits concernant les émoluments et frais de rappels, les honoraires de gestion concernant la comptabilité de la chaufferie.



EN CHF	2016	2015
<b>10 Loyers payés et intérêts hypothécaires</b>		
Immeuble Foyer des Jeunes (loyers payés)	59 280	59 020
Immeuble Jean-Paul II Aiglon (loyers payés)	32 918	0
Immeuble Sonnenberg (loyers payés)	68 400	68 400
Immeuble Foyer Diocésain (loyers payés)	0	76 950
Immeuble Avenue du Midi, Fribourg	19 744	76 587
Immeuble Rte Mont-Carmel, Givisiez	289 037	342 173
Immeuble Ch. des Epinettes, Marly	17 335	64 959
Immeuble Le Varis, Fribourg	130 756	187 172
Immeuble Rue de l'industrie, Fribourg	150 246	150 672
Immeuble Résidence Campus "Front" Fribourg	82 500	82 749
Immeuble Résidence Campus "Cube" Fribourg	241 177	241 700
<b>Total loyers payés et intérêts hypothécaires</b>	<b>1 091 393</b>	<b>1 350 382</b>

### 11 Charges diverses d'immeubles

Frais Internet <sup>1)</sup>	93 684	91 557
Frais Keycom	20 482	20 913
Charges diverses d'immeubles <sup>2)</sup>	6 939	21 123
<b>Total charges diverses d'immeubles</b>	<b>121 105</b>	<b>133 593</b>

<sup>1)</sup> Ne sont pas inclus dans le poste «frais Internet» les frais administratifs y relatifs.

<sup>2)</sup> Sont compris dans les charges diverses d'immeubles les abonnements de télévision/téléphone et les plaquettes de nom et les automates à lessive.

### 12 Autres frais administratifs

Frais et intérêts bancaires	6 323	6 880
Téléphones et ports	9 625	11 771
Frais informatiques	25 642	19 785
Matériel de bureau et imprimés	7 556	11 685
Autres frais de bureau	25 765	19 875
<b>Total autres frais administratifs</b>	<b>74 911</b>	<b>69 996</b>

<b>EN CHF</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>13 Produits extraordinaires</b>		
Correction année antérieure	3 644	555
Vente mobilier Beauregard	0	0
Vente mobilier Foyer Diocésain	0	5 000
Excédent provisions	0	2 282
Remboursement frais formation continue	0	5 700
Facturation frais administratifs Foyer Diocésain	0	2 000
<b>Total produits extraordinaires</b>	<b>3 644</b>	<b>15 537</b>
<b>14 Charges extraordinaires</b>		
Frais de chauffage année précédente	5 504	0
Taxe déchets 2011	10 000	0
Diverses charges	44	100
<b>Total charges extraordinaires</b>	<b>15 548</b>	<b>100</b>

## Rendement des propres immeubles 2016



	Av. du Midi	Industrie	Epinettes	Varis	Bellevue	Front	Cube	Total	2015
<b>PRODUITS</b>									
Loyers encaissés	488 295.07	421 560.00	453 107.25	548 760.00	979 573.00	348 300.00	693 295.65	3 932 890.97	3 926 154.00
./. 0.5% (vacant)	- 3 138.85	- 2 104.73	- 3 456.40	- 782.05	- 2 708.94	- 12.15	- 2 355.70	-14 558.82	- 10 259.84
Produits lessives	5 533.33	5 024.97	4 284.47	6 143.32	10 356.60	2 057.33	4 821.70	38 221.72	41 172.25
Divers produits	372.00	617.00	1 342.00	516.00	2 406.00	316.00	522.00	6 091.00	6 189.00
Produits extraordinaires	89.60	532.53	260.10	1 380.10	211.45	0.00	71.10	2 544.88	2 504.87
<b>Total des produits</b>	<b>491 151.15</b>	<b>425 629.77</b>	<b>455 537.42</b>	<b>556 017.37</b>	<b>989 838.11</b>	<b>350 661.18</b>	<b>696 354.75</b>	<b>3 965 189.75</b>	<b>3 965 760.28</b>
<b>CHARGES</b>									
Intérêts hypothécaires	19 744.00	150 245.96	17 335.00	130 756.15	289 037.15	82 500.35	241 177.25	930 795.86	1 146 011.56
Assurances	13 615.90	6 823.60	8 753.05	8 340.90	14 882.55	8 767.10	6 155.85	67 338.95	61 719.45
Entretien courant	45 712.05	35 419.05	54 625.85	94 050.07	86 404.05	19 890.40	28 453.90	364 555.37	400 111.27
Entretien des bâtiments	40 522.00	108.00	46 861.35	26 073.55	40 233.80	1 098.55	7 222.05	162 119.30	108 589.25
Keycom	1 881.23	1 760.98	3 575.48	3 564.93	6 403.75	1 961.62	1 333.75	20 481.74	20 913.25
Vanne thermostatique	1 778.95	1 595.55	2 310.80	2 054.05	3 906.35	1 192.02	1 742.25	14 580.00	14 580.00
Salaires concierges	31 068.25	17 532.30	27 284.45	33 713.35	101 397.40	25 938.35	9 676.75	246 610.85	235 729.45
Conciergerie	1 593.76	794.90	560.70	1 022.85	1 619.44	19.00	163.55	5 774.20	13 001.75
Chauffage	1 714.05	528.62	797.72	1 734.55	8 726.80	17 956.80	11 040.00	42 498.54	39 905.30
Electricité	4 646.00	6 037.95	3 072.05	2 895.40	21 152.20	1 766.95	9 135.70	48 706.25	52 353.85
Eau	10 512.55	9 145.80	15 759.50	10 470.15	18 824.50	5 103.55	12 840.65	82 656.70	90 110.60
Amort. immeuble	67 417.00	107 102.00	50 499.00	72 146.00	123 546.00	90 499.00	250 487.00	761 696.00	777 190.00
Amort. mobilier	9 476.15	3 051.15	9 217.85	9 429.45	22 198.60	14 762.50	47 129.10	115 264.80	115 092.55
Frais juridiques	0.00	0.00	29.30	0.00	19.55	0.00	0.00	48.85	11 281.40
Diverses charges immeubles	181.45	139.30	398.55	251.65	1 614.70	819.65	506.85	3 912.15	7 272.00
Frais téléphone	0.00	316.60	0.00	952.10	0.00	0.00	348.10	1 616.80	1 610.00
Frais informatique	0.00	0.00	86.40	0.00	318.60	0.00	232.20	637.20	0.00
Internet: abo	15 590.55	15 048.35	15 048.45	15 048.35	15 210.30	7 605.35	7 911.00	91 462.35	88 978.65
Charges extraordinaires	0.00	0.00	0.00	0.00	10 044.00	5 504.40	0.00	15 548.40	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>265 453.89</b>	<b>355 650.11</b>	<b>256 215.50</b>	<b>412 503.50</b>	<b>765 539.74</b>	<b>285 385.62</b>	<b>635 555.95</b>	<b>2 976 304.31</b>	<b>3 184 450.33</b>
<b>Résultat exercice</b>	<b>225 697.26</b>	<b>69 979.66</b>	<b>199 321.92</b>	<b>143 513.87</b>	<b>224 298.37</b>	<b>65 275.56</b>	<b>60 798.80</b>	<b>988 885.44</b>	<b>781 309.95</b>
<b>Capitaux propres investis, en%</b>								<b>17.24%</b>	<b>14.04%</b>

## Rapport de révision



### RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

au Conseil de fondation de

**APARTIS Fondation pour le logement des étudiants  
Fribourg**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, comptes d'exploitation, tableau de flux de trésorerie, tableau de variation du capital et annexe) de APARTIS Fondation pour le logement des étudiants pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2016.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de fondation alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

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

Selon notre appréciation, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats en conformité avec la Swiss GAAP RPC 21.

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

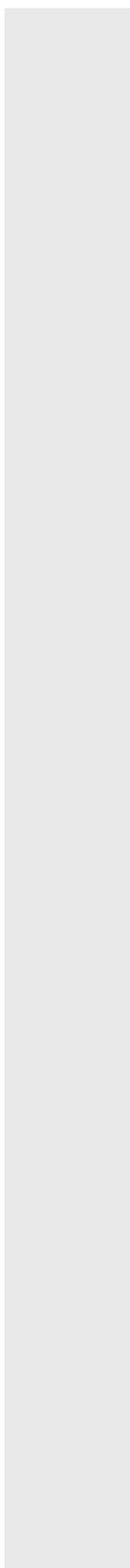
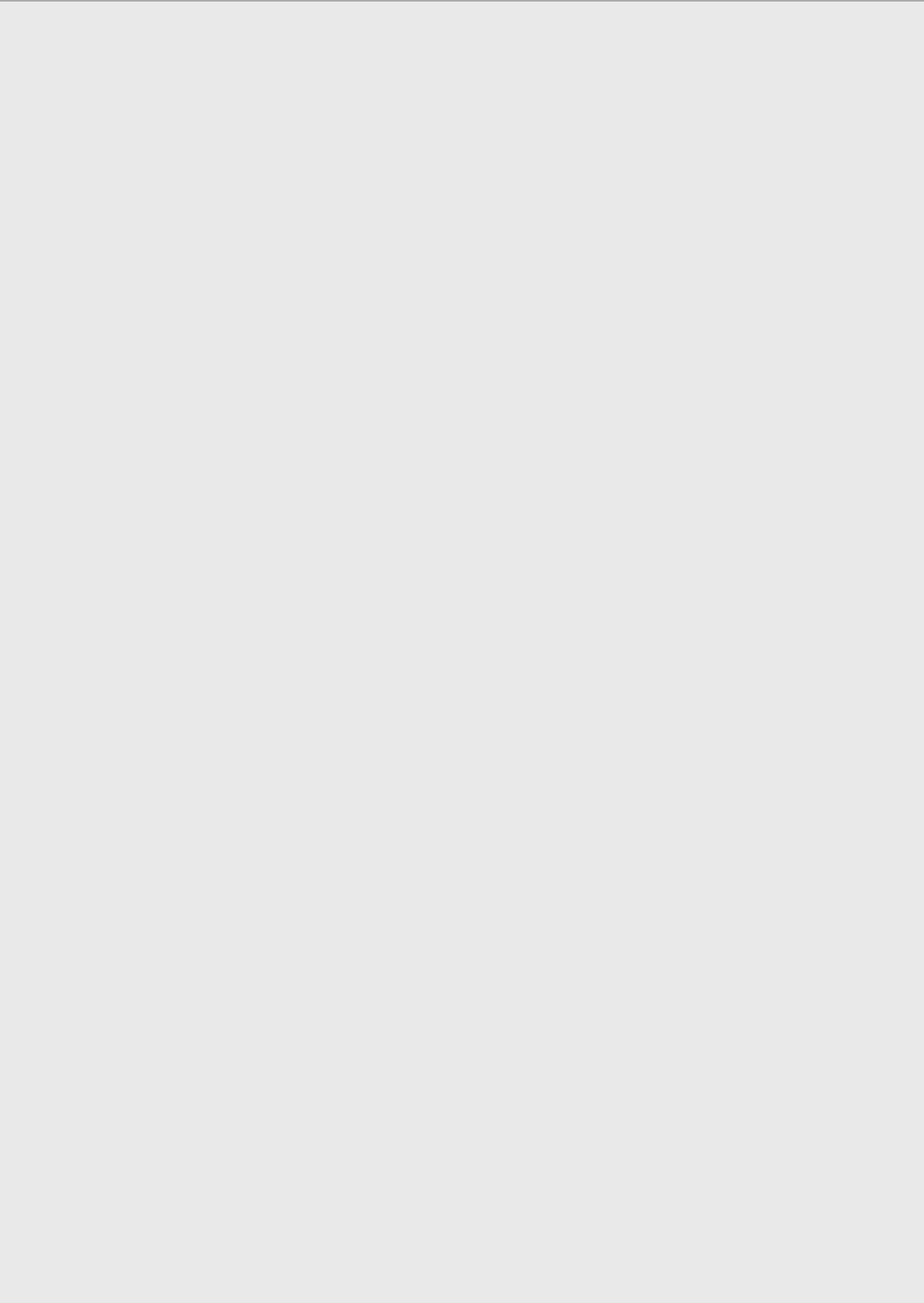
**FIDUCIAIRE JORDAN SA**  
**Claude Brodard**  
**Expert-réviseur agréé**

Fribourg, le 17 mars 2017

- Annexes : - bilan  
- comptes d'exploitation  
- tableau de flux de trésorerie  
- tableau de variation du capital  
- annexe aux comptes

☞ Membre de la Chambre fiduciaire

1701 Fribourg [Suisse] | Bd de Pérolles 4 | Case postale 838 | CHE-107.877.335 TVA | N° ASR 501419  
Tél. +41 26 322 36 42 | Fax +41 26 323 28 80 | info@jordan-fiduciaire.ch | www.jordan-fiduciaire.ch





Imprimé en juin 2015, sur papier FSC par respect pour l'environnement.