apartis

FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

CO_2 Reporting
www.climate-services.ch

rapport d'activité 2014

Table des matières

BUT 5

But de la Fondation 5

Charte 5

CHIFFRES-CLÉS 6

L'ORGANISATION 7

L'organigramme de la Fondation 7

Le conseil de Fondation 8

L'organe de révision et de surveillance des fondations 8

Le comité de direction 8

La direction 9

Le personnel de la Fondation 9

L'effectif total du personnel de la Fondation 9

Le personnel interne 9

Le personnel externe 9

Remerciements 9

L'OFFRE ET LA DEMANDE EN LOGEMENT 10

L'offre en logement d'Apartis 10

Immeubles propriété de la Fondation 10

Immeubles loués à des propriétaires privés 11

La demande globale en logement 12

La demande en logement à Apartis 12

Décompte mensuel des demandes de logement 12

POINTS FORTS DE L'ACTIVITÉ 2014 13

Résiliation et mise en location 13

Mise à disposition de logements pour les étudiants 13

Services et prestations de soutien 14

Service de conseil et de recherche de logement 14
Internet@Apartis 14
Entretien des immeubles 14

RÉALISATIONS 2014 ..... **16**

Direction **16**

1. Amélioration et utilisation du tableau de bord 16
2. Projet immobilier : les Buttes de Pérolles 16
3. Gestion du chauffage et prévisions météo 16

Secteur Locations **16**

1. Informations sur les immeubles 16
2. Documents en langue anglaise 16
3. Solutions pour loger des étudiants d'échange 16
4. Mise en location du Foyer des Jeunes à Marly 16
5. Nouveau logiciel de gestion immobilière 16
6. Vitrine d'information 16

Secteur Finances **17**

1. Bilan CO2 17
2. Inventaire machines et mobiler 18
3. Controlling - divers ratios 18
4. Formation du personnel 18

Secteur Technique **18**

1. Gestion et entretien des bâtiments 18
2. Gestion et contrôle à distance du chauffage par vannes thermostatiques 18
3. Mont-Carmel à Givisiez 18
4. Epinettes à Marly 18
5. Industrie 14 à Fribourg 19
6. Midi 3-5-7 19
7. Différents travaux d'entretien effectués sur les immeubles 19

Secteur Informatique **20**

1. Système Internet 20
2. Logiciel de gestion immobilière, serveur virtuel et parc informatique 20
3. Mise à jour du site Internet 20

Secteur Ressources humaines **20**

1. Formation des collaborateurs 20

OBJECTIFS IMMÉDIATS POUR 2015 21

Domaine Communication et marketing 21

Secteur Direction 21

Secteur Locations 21

Secteur Finances 21

Secteur Technique 22

Secteur Projets immobiliers 22

Secteur Informatique 22

Secteur Ressources humaines 22

COMPTES 2014 23

Bilan au 31.12.2014 23

Compte d'exploitation 2014 25

Tableau de financement 27

Tableau de variation du capital 28

Annexes aux comptes 29

Rapport de révision 36

GIVISIEZ
Mont-Carmel
Route Mont-Carmel
Route de la Chassotte
Sortie Ausfahrt
Fribourg-Centre
Route du Jura
Route du Jura
Av. Louis Weck-Reynold
Sortie Ausfahrt
Fribourg-Nord
Route de Morat
Varis
Rue J. Piller
Rue Hopital
Place
G.-Python
UNIVERSITE
MISERICORDE
apartis
Av. Tivoli
Rue de Romont
Route des Alpes
Gare CFF
Bahnhof SBB
Rue Louis-d'Affry
Rue St-Pierre
Av. de la Gare
Grands
Places
FRIBOURG
Av. Beauregard
Av. du Midi
Bd. de Pérolles
Ch. du Sonnenberg
Rue de
l'Industrie
Résidences
du Campus
Bd. de Pérolles
UNIVERSITE
PEROLLES
Route de Marly
Foyer des Jeunes
Route de Fribourg
Route de la Gerine
Chemin des Epinettes
MARLY
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 et entretient un fonds de solidarité en faveur des étudiants locataires dont les moyens financiers sont limités.

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

	2014	2013	Variation en %
Finances			
Total du bilan, en CHF	53'495'393.00	53'619'764.00	- 0.24
Chiffre d'affaires, en CHF	4'378'607.00	4'365'679.00	+ 0.29
Fonds propres, en CHF	1'824'657.00	1'753'737.00	+ 4.04
Perte locative, en CHF	13'803.00	11'509.00.00	+ 19.93
Locations			
Nombre d'unités de logement	862[1]	879	- 1.93
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	400.80	380.60[2]	+5.30
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	320.00	346.30[3]	- 7.59
Taux d'occupation	100.00	99.84	+ 0.16
Taux de satisfaction global des locataires sortants	87.00	85.00	+ 2.35
Taux de fluctuation des locataires	58.50	62.70	- 6.70
Nombre de séances de conciliation	0	0	
Demandes de logement	2'789	2'945	- 5.30
Technique			
Nombre d'interventions	923	1'024	- 9.86
Nombre d'interventions par personnel interne	310	463	- 33.05
Montant des frais d'entretien, en CHF	393'889	405'331	- 2.82
Ressources humaines			
Nombre d'employés fixes	17	17	
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	8.75	8.75	+ 4.79
Nombre de jours de formation	45	45	+ 28.57

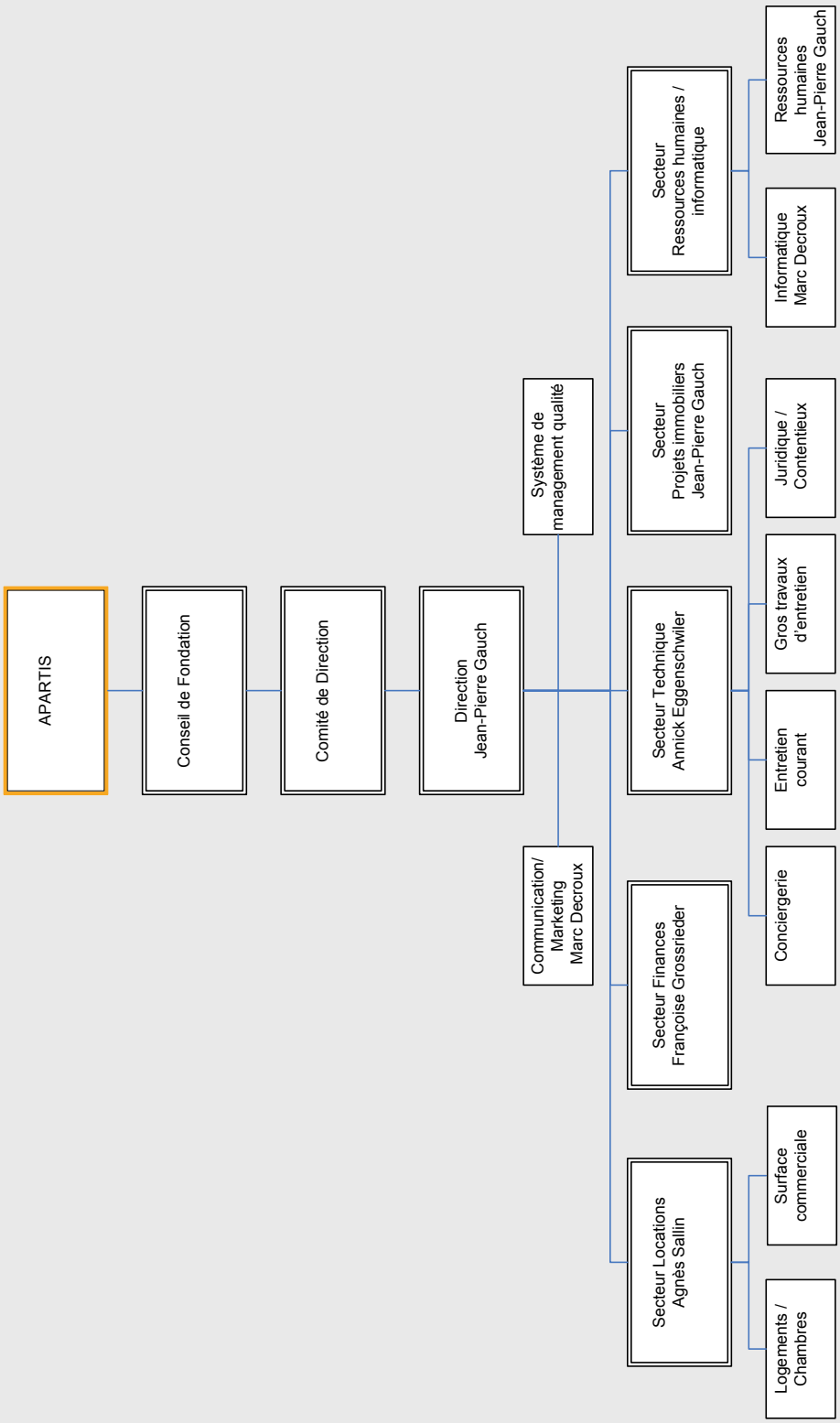
1 situation au 31.12.2014; jsuqu'au 31 août 2014, 879 unités de logement

2 avec les résidences du Campus, chf 404.25

3 sans les résidences du Campus, leur décompte ne comptant pas pour l'année complète

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 2014 : 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 M. Benjamin Meyer, représentant 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 200 à 300 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 prétéritent 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 BfB 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 ses pratiques commerciales ainsi que 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 2014 de la poursuite du concept d'économie d'énergie, de l'ajout de nouveaux indicateurs dans le tableau de bord et de la simplification de plusieurs processus administratifs, ainsi que de la finalisation du projet "Les Résidences du Campus".

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 2014, l'effectif s'élevait à 15 personnes (8.75 équivalents plein temps).

Le personnel interne

Depuis 2008, le personnel interne occupe 9 personnes (5.45 équivalents plein temps).

Le personnel externe

Le personnel externe comprend 6 personnes (3.3 équivalents plein temps).

Remerciements

La Fondation souhaite remercier tous ses collaborateurs pour leur engagement et leur dévouement durant l'année 2014.

L'offre et la demande en logement

L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2014, la Fondation Apartis gérait 862 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 790 dans ses propres bâtiments et 72 dans des immeubles loués à des propriétaires privés. Le nombre de logements gérés par la Fondation a diminué de 17 unités en 2014, soit de 2%. Cette diminution est due à l'arrêt de la location de l'immeuble Beauregard à Fribourg (-36 chambres) et est partiellement compensée par la gestion du nouvel immeuble "Foyer des Jeunes" à Marly (+19 chambres).

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 dans le quartier Bellevue (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						
Total	***20***	***106***	***8***	***65***	***2***	***75***	***10***	***35***	***13***	***15***	***4***	

Immeubles loués à des propriétaires privés

Au 31 décembre 2014, la Fondation est locataire d'un immeuble sur la commune de Fribourg, d'un immeuble sur la commune de Villars-sur-Glâne et d'un immeuble sur la commune de Marly, à savoir :

- Sonnenberg (commune de Fribourg)
- Foyer Diocésain à l'Av. du Cardinal Journet 3A (commune de Villars-sur-Glâne)
- Foyer des Jeunes (commune de Marly)

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											
av. du Cardinal Journet 3A	1				4							6	
Foyer des Jeunes, Rte de Fribourg 18, Marly	1	19											
Total	***3***	***38***	***2***		***4***		***2***		***2***	***2***		***6***	***2***

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 2014 et sur le canal qu'elles empruntent.

	Téléphones	E-mail	En personne	Application	Inscriptions	Total
Janvier	18	61	4		124	207
Février	16	80	16		84	196
Mars	24	77	11		121	233
Avril	33	94	15	2	110	254
Mai	20	105	14	3	210	352
Juin	30	70	15	1	151	267
Juillet	38	113	9	2	84	246
Août	45	139	6	1	50	241
Septembre	44	125	25	2	58	254
Octobre	18	101	11	1	71	202
Novembre	29	74	16	5	77	201
Décembre	10	79	5	0	42	136
Total	***325***	***1'118***	***147***	***17***	***1'182***	***2'789***

Points forts de l'activité 2014

Résiliation et mise en location

L'immeuble Beauregard a été restitué à ses propriétaires le 31.8.2014.

Le nouvel immeuble Foyer des Jeunes, 19 chambres, a été mis en location en juin. Au 1.9.2014 toutes les chambres étaient louées.

En remplacement du studio d'hôte de Beauregard, deux nouveaux studios d'hôtes ont été mis en location à la Rte Wilhelm Kaiser 6.

En remplacement des 36 chambres de l'immeuble Beauregard qui étaient louées aux étudiants d'échange, nous avons meublé 9 chambres supplémentaires dans l'immeuble Rte Mont-Carmel à Givisiez, attribué deux chambres supplémentaires dans l'immeuble Sonnenberg, quatre studios meublés dans l'immeuble Wilhelm-Kaiser 6 et 4 chambres meublées au Foyer Diocésain pour loger ces étudiants.

Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2014, Apartis gérait 862 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 400.80. Il y a lieu d'ajouter CHF 25.00 par mois comme acompte de frais accessoires (chauffage, eau chaude).

Le taux d'occupation des immeubles est resté stable et a atteint son niveau maximal avec 100.00%. Aucun logement n'est resté vacant, il n'y a donc eu aucune perte locative.

Parmi les 496 résiliations de bail reçues, 298 (60%) étaient des résiliations anticipées et 198 (40%) des résiliations ordinaires. 67.5% 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 32.5% des contrats résiliés et pour 19 nouvelles unités de logements. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 5.5% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 862 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 58.5% 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 93% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon, 86% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation), 85% des services de conciergerie, 93% des informations reçues et 78% des infrastructures mises à leur disposition. 70% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 30% 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, 2'789 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site internet, 1'182 se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre, tandis que 1'607 personnes nous ont contactés soit par téléphone, soit par e-mail, soit à l'aide de notre nouvelle application pour smartphones, soit à notre réception. L'année passée, 2'945 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site Internet, 1'235 se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre, tandis que 1'710 personnes nous ont contactés soit par téléphone, soit par e-mail, soit à nos bureaux.

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 2014, 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 centre Diocésain et du Foyer des Jeunes utilisent les infrastructures mises en place par leurs propriétaires respectifs.

Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur Technique a effectué 923 interventions de réparation et de remise en état durant la période prise en compte, dont 287 (31.09%) ont pu être exécutées par le collaborateur technique de la Fondation et 636 (78.91%) par des entreprises externes. Durant l'année 2014, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 393'889. Le tableau ci-après montre la répartition des travaux par catégories d'entretien.

Catégories	2014	2013
Adoucisseur - sel à dégeler	7	6
Architecte	2	3
Canalisation (débouchage)	15	2
Carrelage	9	10
Chauffage	20	71
Collaborateur technique	287	444
Concierge	23	5
Décoration, aménagement intérieur	3	-
Désinfection	7	1
Eclairage	1	5
Electricité	58	42
Electroménager	126	99
Enveloppe extérieure - gros oeuvre	7	4
Entretiens extérieurs	7	6
Etanchéité	11	-
Extincteurs	1	1
Graveur	0	0
Menuiserie	22	21
Nettoyage	91	116
Peinture	86	74
Sanitaires	77	53
Serrurerie	20	12
Sol	9	9
Stores	19	28
Système de lessive	0	1
Trilogis	9	22
Ventilation	2	3
Vitrier	4	2
Total	**923**	**1040**

Réalisations 2014

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 s'est attaquée à un nouveau projet immobilier : les Buttes de Pérolles. Situé à proximité de l'université de Pérolles II et des Résidences du Campus, ce site permettrait d'accueillir quelques 450 nouveaux locataires aux alentours de 2017.

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 terme, ce système de gestion sera étendu àl'ensemble des sites.

Secteur Locations

1. Informations sur les immeubles

Le secteur Locations a terminé le remaniement des informations publiées sur le site internet à propos de tous ses immeubles.

2. Documents en langue anglaise

Vu l'augmentation du nombre de personnes de langue anglaise en recherche d'un logement, tous les documents du site internet sont disponibles en anglais, ainsi que les documents contractuels et les règlements.

3. Solutions pour loger des étudiants d'échange

Pour remplacer 34 chambres de l'immeuble Beauregard destinées aux étudiants d'échange, le secteur Locations a meublé 9 chambres supplémentaires à Givisiez et logé 12 étudiants dans des logements meublés à la Rte Wilhelm-Kaiser 6, au Ch. du Sonnenberg et au Foyer Diocésain.

4. Mise en location du Foyer des Jeunes à Marly

Apartis a repris depuis le 1.9.2014 la gestion de 19 chambres propriété des Pères du St-Sacrement à Marly. Les 19 chambres ont été relouées aux étudiants aux conditions d'Apartis.

5. Nouveau logiciel de gestion immobilière

Durant l'année 2014, le secteur locations a testé la nouvelle version du logiciel de gestion immobilière et suivi les formations nécessaires en vue de la mise en service prévue en 2015.

6. Vitrine d'information

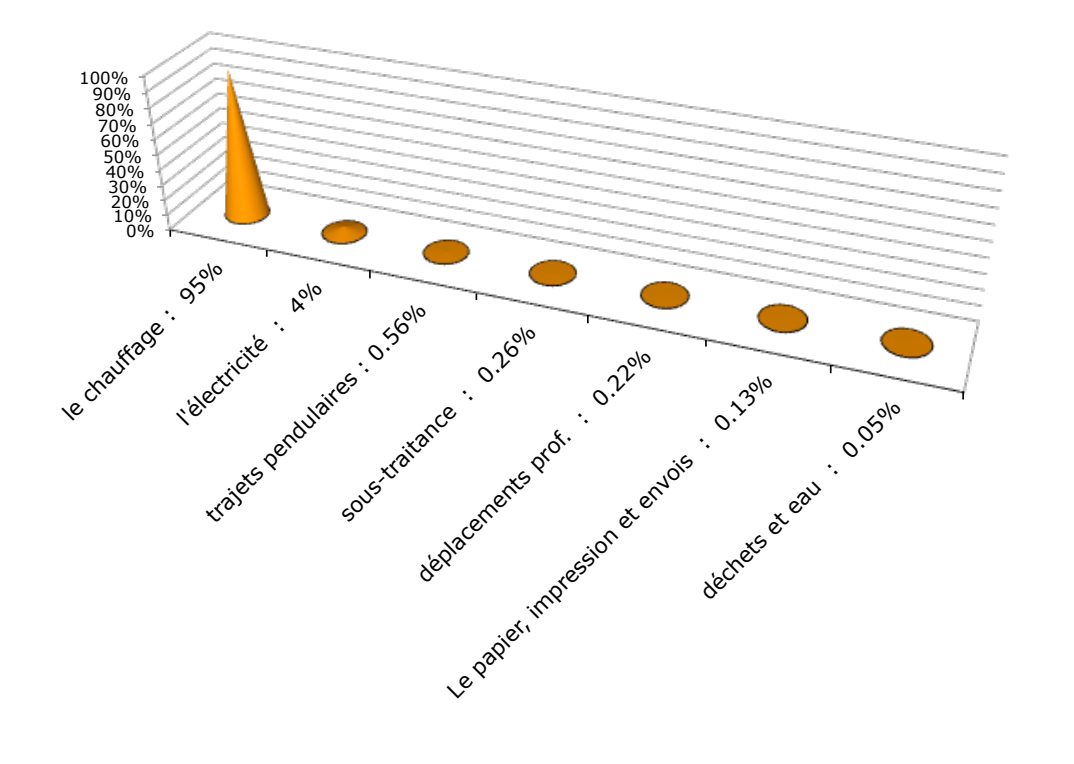
Une vitrine d'information se trouvant à l'Université de Miséricorde ainsi que celle située à l'extérieur des bureaux d'Apartis ont été mises à jour et « relookées ».

Secteur Finances

1. Bilan CO2

Apartis a à cœur de diminuer sa consommation d'énergies et a entrepris pendant cette année un bilan CO2 auprès de l'entreprise Climate Services. Le secteur financier avait la responsabilité de ce projet et a donc fait le nécessaire afin de récolter et transmettre toutes les données pour le calcul de ce bilan.

En 2013, l'activité de la Fondation a généré 699 tonnes de CO2. Celles-ci se répartissent comme suit :



Apartis a déjà diminué la consommation d'énergie dans différents secteurs, notamment concernant le chauffage avec l'installation de vannes thermostatiques.

Une réduction supplémentaire en énergie impliquerait un investissement conséquent dans l'isolation des bâtiments ou dans le changement des systèmes de chauffage, ou encore un changement de comportement des locataires.

Le plus grand levier dans la réduction des émissions réside donc probablement dans la sensibilisation des étudiants qui louent les logements. Il s'agit souvent d'une première location et l'aspect éducatif est donc important. Une campagne éco-gestes encourageant les locataires à baisser leurs besoins en énergie pourrait donc réduire la consommation de chauffage et d'électricité.

Plan d'action recommandé :

No	Catégorie	Mesure	Coût CHF	Economie TCO2	Economie CHF
1	Chauffage/électricité	affichage parties communes	1'000.-	2-3% sur l'énergie	2-3% des charges
2	Toutes	communication affichage du label	200.- à 3'000.-		
3	Trajets pendulaires	former un groupe de réflexion		10% sur la mobilité	
4	Electricité	achat électricité verte	2'000.-	25%	

2. Inventaire machines et mobiler

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 2014.

4. Formation du personnel

Le secteur Finances est toujours actif au niveau éducatif, notamment avec la formation d'une apprentie.

Secteur Technique

1. Gestion et entretien des bâtiments

Le secteur Technique a procédé à des travaux d'entretien dans les immeubles.

2. Gestion et contrôle à distance du chauffage par vannes thermostatiques

Des contrôles et des adaptations ont été faits afin d'optimiser au mieux le système.

3. Mont-Carmel à Givisiez

La dalle du parking a subi de gros travaux d'assainissement.

Les portes des immeubles ainsi que les boîtes aux lettres ont été repeintes.

4. Epinettes à Marly

Une grande partie des WC ont été changés.

Des leds ont été posés dans tous les locaux communs des immeubles.

5. Industrie 14 à Fribourg

Des leds ont été posés dans tous les locaux communs de l'immeuble.

6. Midi 3-5-7

Des leds ont été posés dans tous les locaux communs des immeubles.

7. Différents travaux d'entretien effectués sur les immeubles

Industrie 14 :

- Réfection peinture portes des caves.

Mont-Carmel :

- Pose époxy au sol du local chauffage et des caves

Varis :

- Réfection peintures porte n° 5
- Rhabillage sur périphérique façade n° 7

Midi :

- Remplacement tapis entrée principale n° 5

Secteur Informatique

1. Système Internet

Le helpdesk a procédé à 262 interventions sur site, principalement pour la configuration de matériel wifi que des locataires voulaient utiliser dans leurs chambres. Une quarantaine 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 logiciel Quorum a été installé sur le serveur virtuel mis en place en 2013. Le passage en production sur la nouvelle version a pris du retard. Cette application comportant de nombreuses spécificités propres à Apartis, des phases de tests plus poussées ont dû être entreprises. De leur côté, les développeurs ont également rencontré des difficultés et ont dû procéder à plusieurs phases de débogages.

Le serveur virtuel héberge également l'outil de gestion de présence du personnel.

Certaines machines équipant le parc informatique de la Fondation ont été remplacées durant l'année. D'autres machines ont été mises à jour, avec le passage à des versions plus récentes du système d'exploitation et de la suite bureautique.

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 2014, 45 journées de formation ont été suivies par les collaborateurs.

Objectifs immédiats pour 2015

De nombreux objectifs ont été fixés pour 2015. 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 de la brochure de présentation des logements gérés par Apartis;
- présentation de la nouvelle offre de logement.

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 chantier des Résidences du Campus.

Secteur Locations

- gestion des étudiants d'échange : réorganisation des documents et des modèles;
- finalisation de la réorganisation informatique des dossiers du secteur;
- mise à jour des données suite à la mise en service de la nouvelle version du logiciel de gestion immobilière;
- étude des besoins en matière d'appartement pour familles/chercheurs invités par l'université;
- automatisation des données de l'inscription pour le fichier liste d'attente et automatisation des données de la confirmation de location en vue de l'établissement du contrat de location;
- mise à jour de la Brochure Apartis.

Secteur Finances

- finalisation inventaire machines et mobilier;
- bilan CO2 2ème année;
- mise en route et adaptation à Quorum 6;
- établissement d'un projet pour la reprise des salaires.

Secteur Technique

- étude pour traiter les problèmes des fissures dans les derniers étages aux Epinettes;
- établissement d'un dossier de rénovation « façades » aux Epinettes;
- tri à faire dans la bureautique au service 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

- migration de l'outil de gestion Quorum;
- remplacement du matériel informatique obsolète;
- développement de nouvelles fonctionnalités du site web;
- mise en place d'une solution de ticket pour le helpdesk.

Secteur Ressources humaines

- amélioration de la formation continue des collaborateurs.

Comptes 2014

Bilan au 31.12.2014

	2014	2013
	CHF	CHF
ACTIF		
Liquidités	2'116'163	2'254'794
Créances	31'357	33'734
Comptes actifs de régularisation	286'475	363'806
Total actif circulant	2'433'995	2'652'334
Sûretés objets loués	32'729	48'174
Participations financières	5'000	5'000
Placements financiers	300'000	300'000
Mobilier et machines	573'945	621'374
Immeubles	83'654'285	83'004'413
Subventions reçues	-25'768'347	-25'768'347
Amortissements cumulés	-7'736'214	-6'943'184
Immeubles en construction	0	0
Total actif immobilisé	51'061'398	50'967'430
Actif	53'495'393	53'619'764

	2014	2013
	CHF	CHF
PASSIF		
Comptes passifs de régularisation	142'218	147'385
Engagements financiers à court terme	439'628	460'002
Engagements financiers à long terme	51'088'890	51'258'640
Total capitaux étrangers	51'670'736	51'866'027
Fonds de rénovation	1'081'561	1'021'561
Fonds de solidarité	5'464	5'464
Fonds pour pertes de loyers Erasmus	35'530	31'720
Total capital des fonds	1'122'555	1'058'745
Capital de dotation	20'000	20'000
Moyens libres et moyens d'exploitation	442'565	442'554
Fonds pour nouveaux logements	150'000	150'000
Fonds pour projets énergétiques	89'537	82'438
Total capital de l'organisation	702'102	694'992
Passif	53'495'393	53'619'764

Compte d'exploitation 2014

	2014	2013
	CHF	CHF
PRODUITS		
Produits de loyers	4'304'676	4'289'057
Pertes sur loyers	-13'803	-11'509
Produits d'immeuble divers	79'991	82'522
Total produits d'immeubles	4'370'864	4'360'070
CHARGES		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	1'613'025	1'604'728
Assurances	59'585	60'381
Entretien d'immeubles	393'889	493'310
Frais de nettoyage et de conciergerie	248'219	253'904
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	203'301	196'674
Frais projets nergétiques	30'901	0
Charges diverses d'immeubles	137'633	146'916
Amortissements mobiliers	119'481	122'394
Amortissements des immeubles	793'030	795'973
Total charges d'immeubles	3'500'064	3'674'280
Résultat sur immeubles	771'800	685'791
Personnel	599'536	602'831
Frais juridiques et fiduciaires	13'642	10'856
Publicité et relations publiques	4'661	8'757
Amortissements machines de bureau	2'676	2'676
Autres frais administratifs	98'460	45'742
Total charges d'exploitation	718'975	670'862
Résultat intermédiaire	52'825	14'929

	2014	2013
	CHF	CHF
Résultat intermédiaire (report)	52'825	14'929
RESULTATS HORS EXPLOITATION		
Produits extraordinaires	23'188	1'466
Charges extraordinaires	-2'843	0
Prélèvement sur fonds de rénovation	0	87'979
Prélèvement sur fonds p/projets énergétiques	30'901	0
Attribution au fonds Erasmus	-6'060	-5'900
Prélèvements sur fonds projets énergétiques	0	0
Total résultats hors exploitation	45'186	83'545
Résultat de l'exercice	98'011	98'474
Attribution au fonds de rénovation	-60'000	-80'000
Attribution au fonds de projets énergétiques	-38'000	-18'000
Attribution aux moyens libres	-11	-474
Total autres résultats d'exploitation	-98'011	-98'474
Résultat après variation des fonds	0	0
Attribution au fonds pour nouveaux logements	0	0
Résultat après attribution aux fonds libres	0	0

Tableau de financement

	2014	2013
	CHF	CHF
Résultat de l'exercice (avant attribution aux fonds)	98'011	98'474
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation		
Amortissements du mobilier de bureau	122'157	125'070
Amortissements des immeubles	793'030	795'973
Variation des comptes actifs de régularisation	77'331	-12'107
Variation des comptes créances	2'377	-1'599
Variation des comptes passifs de régularisation	-5'167	32'163
Variation des comptes sûretés pour objets loués	15'445	-46
Variation des dettes financières à court terme	-20'374	-6'271'838
Variation du capital des fonds	-27'092	-82'079
Variation de flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	1'055'718	-5'315'989
Investissements mobilier de bureau	-74'728	-453'462
Investissements immeubles	-649'871	-191'747
Varaition placements	0	0
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	0	0
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissement	-724'599	-645'208
Diminution des engagements hypothécaires	-160'750	-42'670
Augmentation des engagements hypothécaires	0	7'000'000
Flux de fonds provenant de l'activité de financement	-169'750	6'957'330
Augmentation, diminution des disponibilités	161'369	996'132
Etat initial disponiblités au 1.1.2014	1'954'794	958'662
Etat final disponiblités au 31.12.2014	2'116'163	1'954'794
Variation des disponibilités	161'369	996'132

Tableau de variation du capital

	Existant initial	Produits	Dotations	Transfert de fonds	Utilisation	Existant final
Moyens provenant du financement propre						
Capital de dotation	20'000					20'000
Moyens libres	442'554			11		442'565
Fonds nouveaux logements	150'000			0		150'000
Fonds pour projets énergétiques	82'438			38'000	-30'901	82'438
Résultat de l'exercice	0		98'011	-98'011		0
Capital d'organisation	694'992	0	98'011	-60'000	-30'901	702'102
Moyens provenant de fonds						
Fonds de solidarité	5'464				0	5'464
Fonds de rénovation	1'021'561			60'000	0	1'081'561
Fonds pertes loyers Erasmus	31'720		6'060		-2'250	35'530
Capital de fonds	1'058'745	0	6'060	60'000	-2'250	1'122'555

Annexes aux comptes

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2014 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
  - Modem : 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.

	2014	2013
	CHF	CHF
Constitution de gages en faveur de tiers		
Cédules hypothécaires en nantissement	54'080'000	54'080'000

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'état de Fribourg. Le degré de couverture de la Caisse est de 75.1%, avec un taux technique de 3.25%. Le montant garanti pour Apartis est de : 273'929 N/A

	2014	2013
	CHF	CHF
01 Liquidités		
Caisse	4'600	5'703
Poste	367'546	323'074
Banque	1'744'017	1'626'017
Total liquidités	2'116'163	1'954'794
02 Créances		
Débiteurs divers	1'788	491
Créances relatives aux charges chauffage	29'569	33'243
Total Créances	31'357	33'734

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

03 Comptes actifs de régularisation		
Intérêts intercalaires	33'563	53'750
Frais émission	172'776	229'025
Loyers payés d'avance	21'780	26'417
Assurances payées d'avance	25'353	24'622
Factures fournisseurs payés d'avance	14'171	15'604
Chiffre d'affaires Keycom	12'684	13'514
Indemnités journalières à recevoir	5'400	0
Factures débiteurs à recevoir	748	874
Total comptes actifs de régularisation	286'475	363'806
04 Placements financiers		
Placement rémunéré à 0.55%	300'000	300'000

05 Immeubles

Valeur d'investissement	Av. du Midi Fribourg	Mont-Carmel Givisiez	Epinettes Marly	Varis Fribourg	Industrie Fribourg	Front Fribourg	Cube Fribourg
Valeur au 1.1.2014	1'886'578	23'332'694	11'644'499	10'396'406	7'179'199	5'221'561	14'343'477
Subventions reçues [1)]	-4'694'814	-10'545'731	-6'229'746	-4'298'056	0	0	0
Investissements	5'736	572'619	19'566	3'180	1'077	14'567	33'127
Situation au 31.12.2014	6'197'500	13'359'582	5'434'319	6'101'530	7'180'276	5'236'128	14'376'604
Amortissements cumulés							
Situation au 1.1.2014	1'309'655	2'075'622	878'776	1'145'471	1'141'355	126'843	265'462
Amortissements	70'197	128'640	52'581	75'121	111'497	94'178	260'816
Situation au 31.12.2014	1'379'852	2'204'262	931'357	1'220'592	1'252'852	221-021	526'278
Valeur comptable au 1.1.2014	4'882'109	10'711'341	4'535'977	4'952'879	6'037'844	5'094'718	14'078'015
Valeur comptable au 31.12.2014	4'817'648	11'155'320	4'502'962	4'880'938	5'927'424	5'015'107	13'850'326
Valeur d'assurance-incendie au 31.12.2014	12'467'200	18'272'900	9'159'900	9'385'800	7'222'300	7'396'000	5'549'000
Mobilier d'immeubles							
Situation au 1.1.2014	24'388	88'500	17'136	26'277	6'458	98'417	329'904
Investissements	9'388	34'848	9'856	10'856	6'571	0	0
Amortissements	-6'027	-22'407	-5'601	-7'345	-2'299	-14'763	-47'129
Valeur comptable au 31.12.2014	27'749	100'941	21'381	29'788	10'730	83'654	282'775

[1)] 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.

	2014	2013
	CHF	CHF
06 Passifs transitoires		
Intérêts sur prêts hypothécaires	2'373	7'489
Factures fournisseurs à payer	63'245	56'196
Provision pour travaux d'entretien	65'600	71'700
Provision honoraires révision	11'000	12'000
Total passifs transitoires	142'218	147'385
07 Engagements financiers à court terme		
Dépôts de garanties de locataires mobiles	30'780	29'878
Loyers payés d'avance	206'041	218'885
Parts sociales à rembourser [1)]	0	800
Divers engagements [2)]	202'807	210'439
Crédit de construction	0	0
Total engagements financiers	439'628	460'002

[1)] Dans le cadre du transfert de patrimoine du 28 juillet 2005, la Fondation pour le logement des étudiants s'est engagée à rembourser les parts sociales des coopérateurs de la Régie estudiantine de l'Université de Fribourg en liquidation, pour autant que ceux-ci n'aient pas renoncé à leurs participations. Au 31.12.2014, il reste 0 coopérateur à rembourser pour un montant total de CHF 0.

[2)] Les «divers engagements» correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2014 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2014 (créditeurs).

08 Engagements financiers à long terme		
Emprunts à la CCL	43'800'000	43'800'000
Prêt hypothécaire ARMOUP	2'228'890	2'458'640
Prêt hypothécaire BCF	5'000'000	5'000'000
Total engagements financiers à long terme	51'088'890	51'258'640

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

	2014	2013
	CHF	CHF
09 Produits d'immeubles divers		
Recettes des cartes lessives	44'098	44'464
Automates à boissons	0	1'939
Divers produits d'immeubles [1)]	35'893	36'119
Total produits d'immeubles divers	79'991	82'522

[1)] Les «divers produits d'immeubles» comprennent, les produits concernant les émoluments et frais de rappels, les honoraires de gestion relatifs à la comptabilité de la chaufferie, produits des annonces vitrine.

10 Loyers payés et intérêts hypothécaires		
Immeuble Av. Jean-Paul-II 5 (loyers payés)	19'760	0
Immeuble Av. Beauregard 3 (loyers payés)	63'334	95'000
Immeuble Sonnenberg (loyers payés)	68'400	68'140
Immeuble Foyer Diiocésain (loyers payés)	136'800	136'800
Immeuble Avenue du Midi, Fribourg	163'204	163'204
Immeuble Rte Mont-Carmel, Givisiez	359'933	359'933
Immeuble Ch. des Epinettes, Marly	137'604	137'604
Immeuble Le Varis, Fribourg	187'172	187'172
Immeuble Rue de l'industrie, Fribourg	151'099	153'216
Immeuble Résidence Campus "Front" Fribourg	83'137	86'542
Immeuble Résidence Campus "Cube" Fribourg	242'582	216'857
Total loyers payés et intérêts hypothécaires	1'613'025	1'604'728

11 Charges diverses d'immeubles		
Frais Internet [1)]	100'376	105'127
Frais Keycom	21'431	22'143
Charges diverses d'immeubles [2)]	15'826	19'646
Total charges diverses d'immeubles	137'633	146'916

[1)] Ne sont pas inclus dans le poste «frais Internet» les frais administratifs y relatifs.

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

	2014	2013
	CHF	CHF
12 Autres frais administratifs		
Frais et intérêts bancaires	7'280	8'273
Téléphones et ports	9'948	9'580
Frais informatiques	46'564	5'641
Matériel de bureau et imprimés	9'839	4'588
Autres frais de bureau	24'829	17'660
Total autres frais administratifs	98'460	45'742
13 Produits extraordinaires		
Parts sociales	247	0
Correction année antérieure	1'941	1'466
Vente mobilier Beauregard	21'000	0
Total produits extraordinaires	23'188	1'466
14 Charges extraordinaires		
Diverses charges	2'843	0
Total charges extraordinaires		0

Rendement des propres immeubles 2014

	Av. du Midi	Industrie	Epinettes	Varis	Bellevue	Front	Cube	Total	2013
PRODUITS									
Loyers encaissés	424'484	422'764	452'547	547'920	982'779	348'300	689'900	3'928'634	3'865'192
./. 0.5% (vacant)	-1'500	0	-9'009	-27	-3'267	0	0	-13'803	-11'244
Produits lessives	4'729	3'880	7'508	8'109	11'185	2'788	4'655	442'852	42'094
Divers produits	675	439	837	500	1'560	122	778	4'911	5'735
Produits extraordinaires	0	0	0	0	1'197	0	0	1'197	645
Total des produits	**488'328**	**427'082**	**451'883**	**556'502**	**993'454**	**351'210**	**695'332**	**3'963'790**	**3'902'422**
CHARGES									
Intérêts hypothécaires	163'204	151'099	137'604	187'172	359'933	83'137	242'582	1'324'732	1'304'528
Assurances	10'713	6'613	7'981	7'747	13'756	6'714	5'867	59'932	59'586
Entretien courant	79'707	22'913	66'013	48'300	87'781	9'784	23'826	338'323	345'311
Entretien des bâtiments	940	425	13'026	1'266	22'779	0	0	38'436	47'582
Keycom	1'806	1'695	3'486	3'577	6'310	1'984	1'212	20'071	19'990
Vanne thermostatique	1'761	1'587	2'337	2'058	3'924	1'185	1'727	14'580	6'406
Salaires concierges	32'137	19'118	26'312	35'287	85'620	28'677	9'559	236'710	238'454
Conciergerie	3'140	84	840	785	3'145	841	735	9'570	12'518
Chauffage	2'048	575	852	2'178	9'105	18'510	11'063	44'331	42'720
Electricité	4'823	7'134	3'094	3'136	16'888	2'068	6'221	43'363	46'377
Eau	9'96	9'066	12'277	11'736	26'508	5'174	12'968	87'693	83.203
Amort. immeuble	70'197	111'497	52'581	75'121	128'640	94'178	260'816	793'030	95'973
Amort. mobilier	6'027	2'299	5'611	7'345	22'407	14'763	47'129	105'581	109'876
Frais juridiques	0	0	0	0	5'366	0	0	5'366	0
Diverses charges immeubles	2'920	337	762	460	1'558	256	564	6'858	17'530
Frais téléphone	0	316	0	947	0	0	351	1'614	1'670
Internet: abo	14'830	14'830	14'830	14'830	14'830	7'415	7'415	88'979	88'978
Charges extraordinaires	1'851	0	0	0	993	0	0	2'843	0
Total des charges	**406'068**	**349'588**	**347'606**	**401'944**	**809'543**	**274'687**	**632'034**	**3'221'470**	**3'220'700**
Résultat exercice	**82'260**	**77'493**	**104'277**	**154'558**	**183'911**	**76'522**	**63'298**	**742'320**	**681'723**
Capitaux propres investis								**10.92%**	**11.40%**

Rapport de révision

FIDUCIAIRE JORDAN SA

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 2014. Les comptes de l'exercice précédent ont été vérifiés par un autre réviseur.

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 25 mars 2015.

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.