



apartis

FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

rapport d'activité 2013

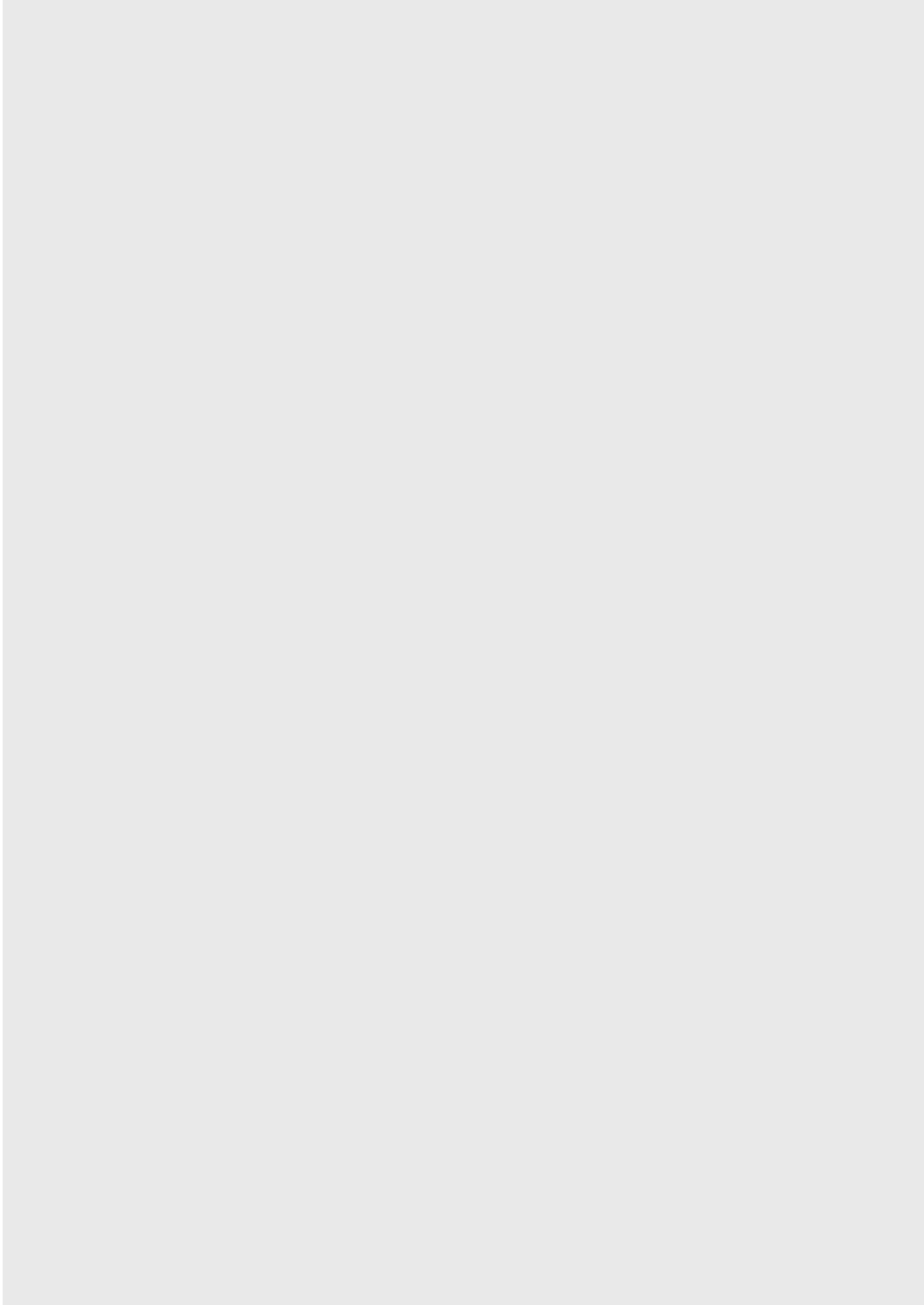
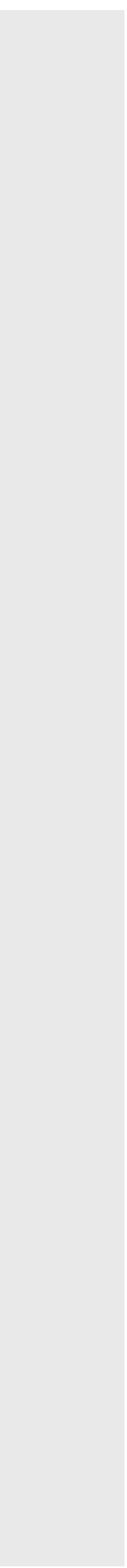




Table des matières

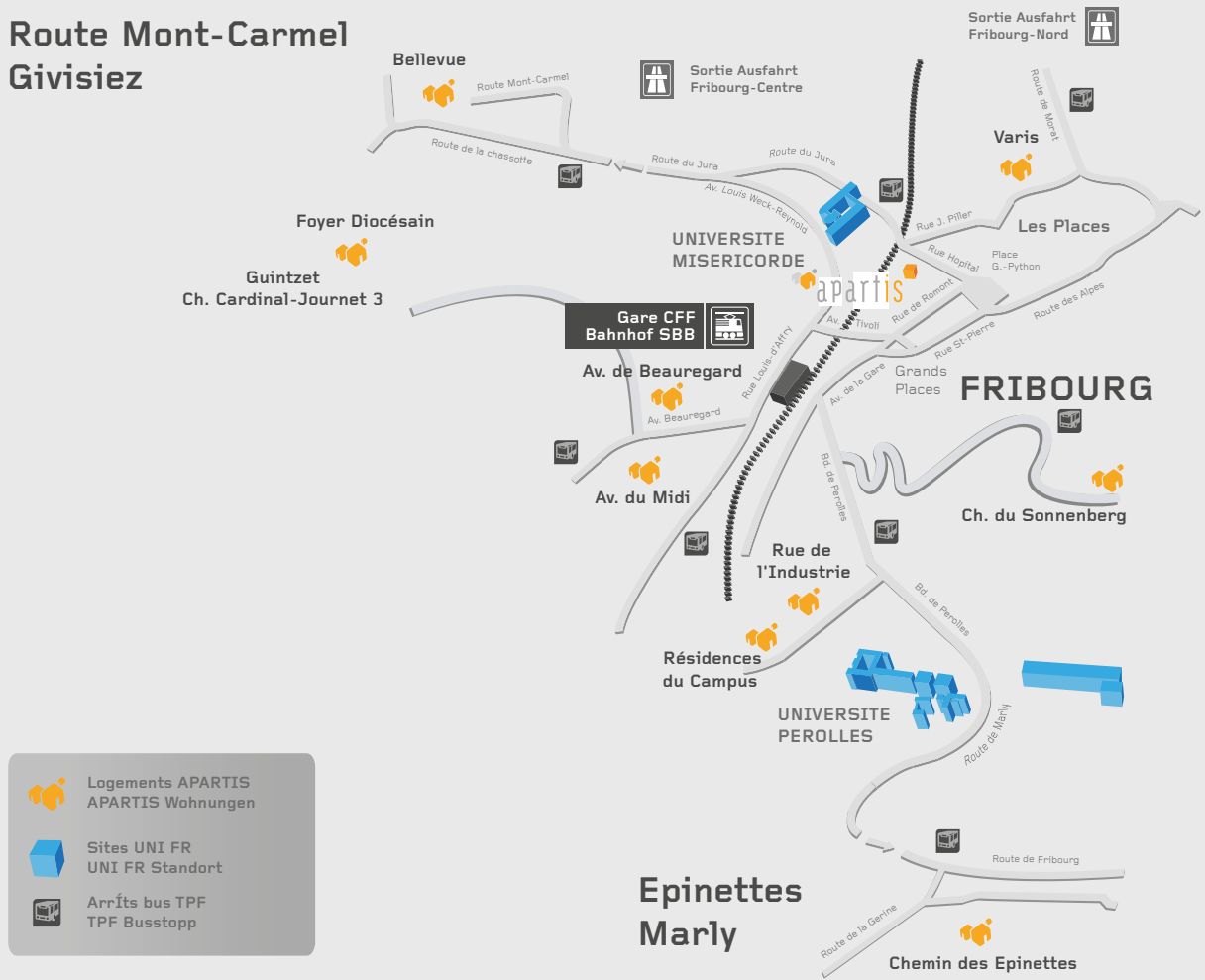
BUT.....	5
BUT DE LA FONDATION	5
CHARTER	5
CHIFFRES-CLÉS.....	6
L'ORGANISATION	7
L'ORGANIGRAMME DE LA FONDATION.....	7
LE CONSEIL DE FONDATION.....	8
L'ORGANE DE RÉVISION ET DE SURVEILLANCE DES FONDATIONS.....	8
LE COMITÉ DE DIRECTION.....	8
LA DIRECTION	9
LE PERSONNEL DE LA FONDATION.....	9
<i>L'EFFECTIF 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>
L'OFFRE ET LA DEMANDE EN LOGEMENT.....	10
L'OFFRE EN LOGEMENT D'APARTIS	10
<i>IMMEUBLES PROPRIÉTÉ DE LA FONDATION</i>	<i>10</i>
<i>IMMEUBLES LOUÉS À DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS.....</i>	<i>11</i>
LA DEMANDE GLOBALE EN LOGEMENT.....	12
LA DEMANDE EN LOGEMENT À APARTIS	12
<i>DÉCOMPTÉ MENSUEL DES DEMANDES DE LOGEMENT.....</i>	<i>12</i>
POINTS FORTS DE L'ACTIVITÉ 2013.....	13
MISE EN LOCATION	13
MISE À DISPOSITION DE LOGEMENTS POUR LES ÉTUDIANTS.....	13
DÉMÉNAGEMENT	13

SERVICES ET PRESTATIONS DE SOUTIEN	14
<i>SERVICE DE CONSEIL ET DE RECHERCHE DE LOGEMENT.....</i>	<i>14</i>
<i>FONDS DE SOLIDARITÉ.....</i>	<i>14</i>
<i>INTERNET@APARTIS</i>	<i>14</i>
<i>ENTRETIEN DES IMMEUBLES</i>	<i>14</i>
RÉALISATIONS 2013	16
DIRECTION.....	16
1. <i>AMÉLIORATION ET UTILISATION DU TABLEAU DE BORD</i>	<i>16</i>
2. <i>LES RÉSIDENCES DU CAMPUS</i>	<i>16</i>
SECTEUR LOCATIONS	16
1. <i>INFORMATIONS SUR LES IMMEUBLES.....</i>	<i>16</i>
2. <i>MISE EN LOCATION DES RÉSIDENCES DU CAMPUS.....</i>	<i>16</i>
3. <i>NOUVELLE NOMENCLATURE</i>	<i>16</i>
4. <i>DOCUMENTS EN LANGUE ANGLAISE</i>	<i>16</i>
5. <i>LOCAL DES ARCHIVES.....</i>	<i>16</i>
SECTEUR FINANCES	17
1. <i>MISE EN LOCATION DU NOUVEL IMMEUBLE.....</i>	<i>17</i>
2. <i>SUIVI DES LIQUIDITÉS</i>	<i>17</i>
3. <i>SITUATION MENSUELLE DES COMPTES PROVISOIRES.....</i>	<i>17</i>
4. <i>FORMATION DU PERSONNEL.....</i>	<i>17</i>
SECTEUR TECHNIQUE.....	17
1. <i>GESTION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS.....</i>	<i>17</i>
2. <i>GESTION ET CONTRÔLE À DISTANCE DU CHAUFFAGE PAR VANNES THERMOSTATIQUES.....</i>	<i>17</i>
3. <i>MONT-CARMEL À GIVISIEZ.....</i>	<i>17</i>
4. <i>EPINETTES À MARLY.....</i>	<i>17</i>
5. <i>INDUSTRIE 14 À FRIBOURG.....</i>	<i>17</i>
6. <i>DIFFÉRENTS TRAVAUX D'ENTRETIEN EFFECTUÉS SUR LES IMMEUBLES.....</i>	<i>18</i>
SECTEUR INFORMATIQUE	19
1. <i>SYSTÈME INTERNET.....</i>	<i>19</i>
2. <i>NOUVEAUX SERVEURS ET PARC INFORMATIQUE.....</i>	<i>19</i>
3. <i>MISE À JOUR DU SITE INTERNET.....</i>	<i>19</i>
SECTEUR RESSOURCES HUMAINES	19
1. <i>FORMATION DES COLLABORATEURS</i>	<i>19</i>



OBJECTIFS IMMÉDIATS POUR 2014	20
DOMAINE COMMUNICATION ET MARKETING	20
SECTEUR DIRECTION	20
SECTEUR LOCATIONS	20
SECTEUR FINANCES	20
SECTEUR TECHNIQUE	20
SECTEUR PROJETS IMMOBILIERS	20
SECTEUR INFORMATIQUE	21
SECTEUR RESSOURCES HUMAINES	21
COMPTES 2013	22
BILAN AU 31.12.2013	22
COMPTE D'EXPLOITATION 2013	24
TABLEAU DE FINANCEMENT	26
TABLEAU DE VARIATION DU CAPITAL	27
ANNEXES AUX COMPTES	28
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	34

Route Mont-Carmel Givisiez



- 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

	2013	2012	Variation en %
Finances			
Total du bilan, en CHF	53'619'764.00	52'885'715.00	+ 1.39
Chiffre d'affaires, en CHF	4'365'679.00	3'372'801.00	+ 22.76
Fonds propres, en CHF	1'753'737.00	1'737'342	- 0.95
Perte locative, en CHF	11'509.00.00	2'712.00	+ 424.37
Locations			
Nombre d'unités de logement	879	784	+ 12.12
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	380.60 ¹	380.20	+ 0.11
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	346.30 ²	353.75	- 2.11
Taux d'occupation	99.84	99.99	- 0.15
Taux de satisfaction global des locataires sortants	85.00	85.00	0.00
Taux de fluctuation des locataires	62.70	59.80	+ 4.85
Nombre de séances de conciliation	0	1	
Demandes de logement	2'945	2'104	+ 39.97
Technique			
Nombre d'interventions	1'024	1'015	+ 0.89
Nombre d'interventions par personnel interne	463	591	- 21.66
Montant des frais d'entretien, en CHF	405'331	366'466.00	+ 10.61
Informatique			
Nombre d'abonnés à Internet au 31 décembre	879	749	+ 17.36
Ressources humaines			
Nombre d'employés fixes	17	17	
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	8.75	8.35	+ 4.79
Nombre de jours de formation	45	35	+ 28.57

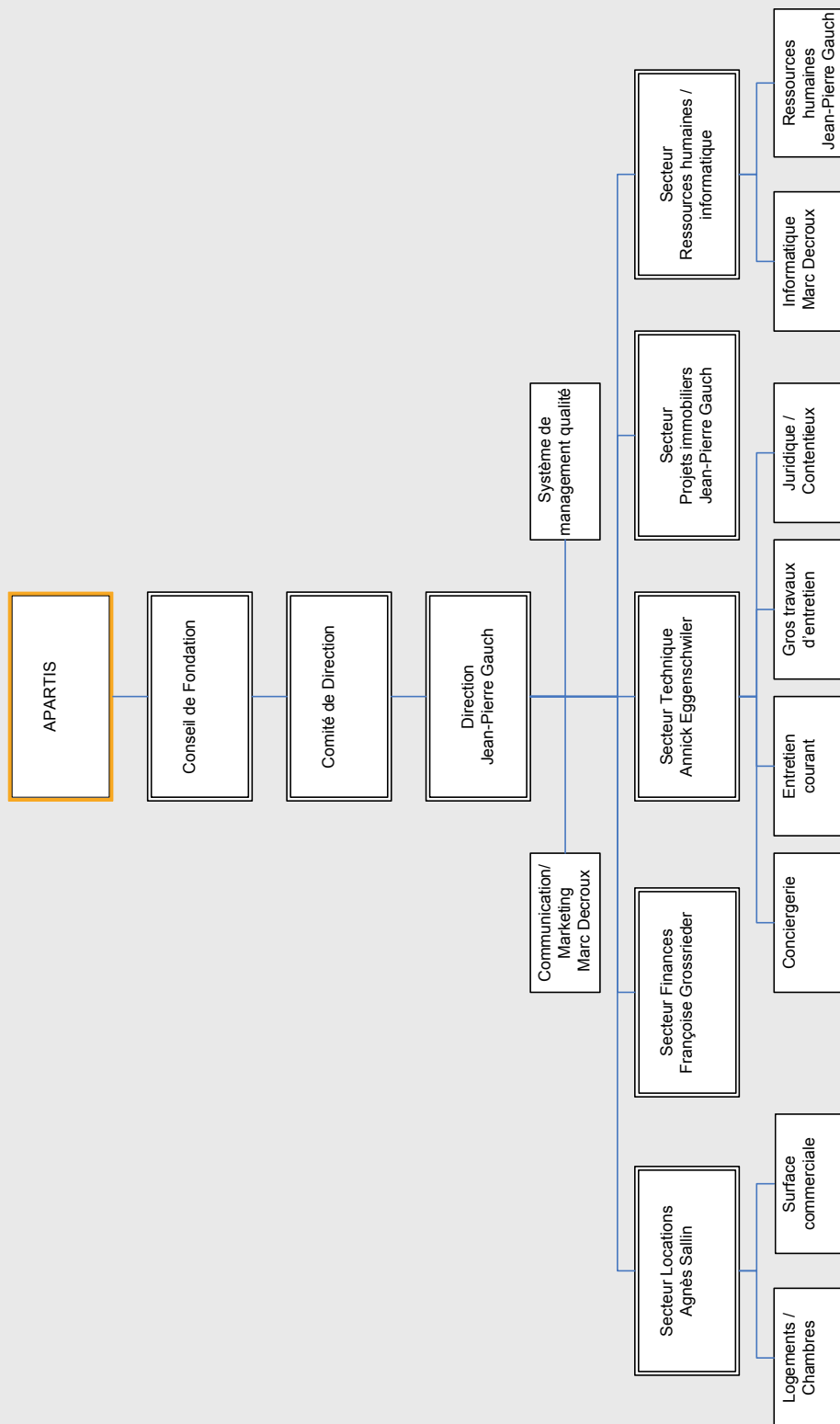
1 avec les résidences du Campus, chf 404.25

2 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 2013 : M. Charles Ducrot, président et représentant de l'Etat de Fribourg, M. le Professeur Pierre Sprumont, vice-président et délégué du Rectorat de l'Université de Fribourg, M. le Professeur Marc Amstutz, délégué de l'Université, M. Norbert Rugira, délégué de l'AGEF (Association des étudiants) et M. Boris Savary, 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 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 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. Pierre Sprumont, vice-président et M. Jean-Pierre Gauch, directeur.

En plus des affaires courantes, le comité de direction s'est notamment occupé en 2013 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 2013, 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 2013.

L'offre et la demande en logement

L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2013, la Fondation Apartis gérait 879 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 790 dans ses propres bâtiments et 89 dans des immeubles loués à des propriétaires privés. Le nombre de logements gérés par la Fondation a augmenté de 95 unités en 2013, soit 12.1% . Cette augmentation est due à la construction d'un nouvel immeuble dans le quartier de Pérolles (95 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 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		1 commerce
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	3 commerces
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 2013, la Fondation est locataire de 2 immeubles sur la commune de Fribourg et d'un immeuble sur la commune de Villars-sur-Glâne, à savoir :

- Sonnenberg (commune de Fribourg)
- Beauregard (commune de Fribourg)
- Foyer Diocésain à l'Av. du Cardinal Journet 3A (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											
avenue de Beauregard 3	1		2				2		2	2			2
av. du Cardinal Journet 3A	1				4							6	
Total	3	19	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 2013 et sur le canal qu'elles empruntent.

	Téléphones	E-mail	En personne	Inscriptions	Total
Janvier	15	56	9	123	203
Février	10	72	12	105	199
Mars	30	73	15	147	265
Avril	45	137	20	158	360
Mai	47	112	17	198	374
Juin	39	166	15	171	391
Juillet	44	147	9	13	213
Août	45	155	23	80	303
Septembre	23	114	15	86	238
Octobre	25	43	15	86	238
Novembre	16	43	5	71	135
Décembre	10	75	12	41	138
Total	349	1'193	168	1'235	2'945



Points forts de l'activité 2013

Mise en location

Les immeubles des Résidences du Campus ont été réalisés en deux étapes. La 1ère (dite le "Front") a été terminée en automne 2012.

La seconde étape (dite le "Cube") est une nouvelle construction de 95 studios. Les premiers locataires sont entrés le 1.2.2013. Au 1.4.2013, les 95 studios étaient loués.

Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2013, Apartis gérait 879 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 380.60. 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 à un niveau élevé avec 99.84%. Quelques studios (nouvel immeuble) sont restés vacants en février et mars ainsi qu'une chambre en colocation à Givisiez durant 2 mois. La perte locative y relative s'est montée à CHF 8'070.00.

Parmi les 456 résiliations de bail reçues, 234 (51%) étaient des résiliations anticipées et 222 (49%) des résiliations ordinaires. 62.7% 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 37.3% des contrats résiliés et pour 95 nouvelles unités de logements. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 10% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 879 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 62.7% 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), 80% des services de conciergerie, 90% des informations reçues et 76% des infrastructures mises à leur disposition. 66% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 34% indiquent avoir trouvé un logement mieux situé, meilleur marché ou plus adapté.

Déménagement

Apartis a vécu un déménagement au début de l'été. Un rafraîchissement de la peinture a été donné dans les locaux de la Kinderstube, et quelques transformations ont été effectuées. Les secteurs Technique et Informatique ont déménagé dans l'ancienne cafétéria grâce à la réaffectation de cette dernière. Les secteurs Locations et Finances sont montés d'un étage. L'ensemble des secteurs profite désormais d'un environnement de travail plus spacieux. La Direction a conservé son bureau tout en bénéficiant de nouvelles installations.

Services et prestations de soutien

Service de conseil et de recherche de logement

Durant 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 contacté soit par téléphone, soit par e-mail, soit à nos bureaux.

Fonds de solidarité

En 2013, aucun montant n'a été attribué à ce compte. Ce fond sera dissous en 2014.

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 2013, 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 et du centre Diocésain 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 1'024 interventions de réparation et de remise en état durant la période prise en compte, dont 463 (45.21%) ont pu être exécutées par le collaborateur technique de la Fondation et 561 (54.79%) par des entreprises externes. Durant l'année 2013, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 405'331. Le tableau ci-après montre la répartition des travaux par catégories d'entretien.



Catégories	2013	2012
Adoucisseur - sel à dégeler	6	5
Architecte	3	1
Canalisation (débouchage)	2	17
Carrelage	10	6
Chauffage	71	18
Collaborateur technique	444	297
Concierge	5	28
Désinfection	1	18
Eclairage	5	5
Electricité	42	32
Electroménager	99	63
Enveloppe extérieure - gros oeuvre	4	12
Entretiens extérieurs	6	-
Extincteurs	1	3
Graveur	0	11
Menuiserie	21	13
Nettoyage	116	95
Peinture	74	24
Sanitaires	53	26
Serrurerie	12	4
Sol	9	7
Stores	28	19
Système de lessive	1	1
Trilogis	22	-
Ventilation	3	3
Vitrier	2	2
Total	1040	710

Réalisations 2013

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. Les Résidences du Campus

La Direction a continué son suivi du projet "Les Résidences du Campus". Elle a notamment participé aux séances de chantier hebdomadaires, siégé aux commissions de bâtisse et a mené les différentes réunions servant aux choix des aménagements et autres détails. Ces activités se sont poursuivies jusqu'au printemps 2013, avec la construction de la seconde étape, le bâtiment du "Cube".

Secteur Locations

1. Informations sur les immeubles

Le secteur Locations a remanié les informations publiées sur le site internet à propos de tous ses immeubles.

2. Mise en location des Résidences du Campus

Le secteur Locations a poursuivi et terminé la mise en location des 95 studios construits au quartier de Pérolles.

3. Nouvelle nomenclature

Suite à la mise en place par la Fondation d'une nouvelle numérotation des immeubles et appartements, tous les anciens plans d'appartements et chambres ont été mis à jour.

4. Documents en langue anglaise

Vu l'augmentation du nombre de personnes de langue anglaise en recherche d'un logement, le secteur Locations a entrepris de mettre à disposition ses documents en anglais, qu'il s'agisse des contrats de location et des règlements ainsi que des informations sur le site internet.

5. Local des archives

Tous les dossiers de locataire vieux de plus de 5 ans ont été supprimés et le local rangé.



Secteur Finances

1. Mise en location du nouvel immeuble

Insertion des données dans le logiciel de gestion Quorum concernant les objets et certains paramètres.

2. Suivi des liquidités

Un tableau des liquidités est tenu à jour afin de pouvoir connaître en tout temps la situation des liquidités de la Fondation Apartis. Cela permet d'envisager sereinement soit des placements à court et moyen termes, soit des investissements tels que certaines rénovations ou achat de nouvelles constructions.

3. Situation mensuelle des comptes provisoires

Le secteur Finances tient à jour un tableau mensuel de la situation provisoire du compte de fonctionnement.

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 assuré l'entretien des bâtiments et procédé à des travaux pour l'optimisation de ceux-ci.

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

Des réglages ont été entrepris afin d'optimiser le système.

3. Mont-Carmel à Givisiez

Un dossier a été établi concernant l'assainissement de la dalle du parking.

Un lave-linge et un sèche-linge industriels ont été installés pour assurer l'entretien des fournitures des appartements Erasmus.

Des travaux de peinture ont été réalisés dans les cages d'escaliers ainsi que dans les appartements Erasmus.

Différents travaux d'adaptation sur les installations de chauffage ont été réalisés.

4. Epinettes à Marly

Des travaux de réfection de peinture des cages d'escaliers ont été entrepris.

5. Industrie 14 à Fribourg

Les peintures de la cage d'escaliers (sauf partie rouge) ont été rafraîchies.

6. Différents travaux d'entretien effectués sur les immeubles

Industrie 14 :

- Réfection de la peinture des sols et des faces intérieures des parapets.

Mont-Carmel :

- Rhabillage sur isolation périphérique.
- Pose de ferme-porte sur les locaux vélos.

Epinettes :

- Remise en état des bacs des terrasses des appartements du rez inférieur.
- Détartrage des canalisations au n° 55.
- Remise à niveau des pavés du chemin d'accès.

Varis :

- Réfection des peintures des boîtes aux lettres au n° 7 et de la porte de l'immeuble n° 9.



Secteur Informatique

1. Système Internet

Le helpdesk a procédé à 147 interventions sur site, principalement pour la configuration de matériel wifi que des locataires voulaient utiliser dans leurs chambres. 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. Nouveaux serveurs et parc informatique

Le serveur sur lequel est installé le logiciel de gestion Quorum arrive à saturation en terme de performance et de capacité de stockage. Ce serveur va être remplacé par un serveur virtuel. La première phase de test s'est bien déroulée. Ce serveur héberge actuellement l'outil de gestion de présence du personnel, ainsi que la nouvelle version de Quorum (migration vers une nouvelle version en cours).

Afin de pouvoir disposer d'un plus grand espace de stockage, Apartis a pris un emplacement sur le système BigData de l'Université.

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 2013, 45 journées de formation ont été suivies par les collaborateurs.

Objectifs immédiats pour 2014

De nombreux objectifs ont été fixés pour 2014. 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;
- adaptation de la brochure de présentation des logements gérés par Apartis;
- présentation de la nouvelle offre de logement;
- concours pour les 25 ans d'Apartis.

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

- finalisation du remaniement des informations du site internet pour tous les immeubles;
- finalisation de la mise à disposition des documents du service en langue anglaise;
- finalisation de la mise à jour des informations suite à la nouvelle nomenclature;
- réorganisation informatique des dossiers du secteur;
- recherche de solutions alternatives pour loger les étudiants d'échange;
- maîtrise de la nouvelle version du logiciel de gestion immobilière;
- décoration du bureau de la réception et du hall d'entrée (vitrines d'information).

Secteur Finances

- inventorier les machines et le mobilier de tous les appartements;
- établir le tableau des liquidités en tenant compte des bons de travaux;
- controlling et analyse de divers ratios;
- étude de la faisabilité d'acquisition d'une certification Eco Entreprise.

Secteur Technique

- étude pour résoudre le problème de surchauffe des cages d'escaliers aux Epinettes;
- étude pour la séparation des caves dans tous les immeubles, sur le modèle appliqué aux Résidences du Campus;
- étude pour la pose d'adoucisseurs pour l'eau chaude et l'eau froide;
- mise en place d'un système de réglage de température avec prévision météo.

Secteur Projets immobiliers

- gestion de nouvelles chambres dans un immeuble situé à proximité immédiate des Résidences du Campus;
- 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 application pour iphone.

Secteur Ressources humaines

- amélioration de la formation continue des collaborateurs.

Comptes 2013

Bilan au 31.12.2013

	2013	2012
	CHF	CHF
ACTIF		
Liquidités	2'254'794	958'662
Créances	33'734	32'135
Comptes actifs de régularisation	363'806	351'699
Total actif circulant	2'652'334	1'342'496
Sûretés objets loués	48'174	48'128
Participations financières	5'000	5'000
Placements financiers	0	300'00
Mobilier et machines	621'374	292'982
Immeubles	83'004'413	63'352'718
Subventions reçues	-25'768'347	-25'768'347
Amortissements cumulés	-6'943'184	-6'147'211
Immeubles en construction	0	19'459'949
Total actif immobilisé	50'967'430	51'543'219
Actif	53'619'764	52'885'715



	2013	2012
	CHF	CHF
PASSIF		
Comptes passifs de régularisation	147'385	115'223
Engagements financiers à court terme	460'002	6'731'840
Engagements financiers à long terme	51'258'640	44'301'310
Total capitaux étrangers	51'866'027	51'148'372
Fonds de rénovation	1'021'561	1'029'540
Fonds de solidarité	5'464	5'464
Fonds pour pertes de loyers Erasmus	31'720	25'820
Total capital des fonds	1'058'745	1'060'824
Capital de dotation	20'000	20'000
Moyens libres et moyens d'exploitation	442'554	442'080
Fonds pour nouveaux logements	150'000	150'000
Fonds pour projets énergétiques	82'438	64'438
Total capital de l'organisation	694'992	676'518
Passif	53'619'764	52'885'715

Compte d'exploitation 2013

	2013	2012
	CHF	CHF
PRODUITS		
Produits de loyers	4'289'057	3'307'662
Pertes sur loyers	-11'509	-2'712
Produits d'immeuble divers	82'522	71'039
Total produits d'immeubles	4'360'070	3'375'989
CHARGES		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	1'604'728	1'235'517
Assurances	60'381	47'589
Entretien d'immeubles	493'310	415'928
Frais de nettoyage et de conciergerie	253'904	215'041
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	196'674	151'352
Charges diverses d'immeubles	146'916	130'775
Amortissements mobiliers	122'394	57'063
Amortissements des immeubles	795'973	472'852
Total charges d'immeubles	3'674'280	2'726'478
Résultat sur immeubles	685'791	649'511
Personnel	602'831	553'191
Frais juridiques et fiduciaires	10'856	18'779
Publicité et relations publiques	8'757	8'589
Amortissements machines de bureau	2'676	4'563
Autres frais administratifs	45'742	73'795
Total charges d'exploitation	670'862	658'916
Résultat intermédiaire	14'929	-9'405



	2013	2012
	CHF	CHF
Résultat intermédiaire (report)	14'929	-9'405
RESULTATS HORS EXPLOITATION		
Produits extraordinaires	1'466	1'525
Charges extraordinaires	0	0
Prélèvement sur fonds de rénovation	87'979	30'000
Attribution au fonds Erasmus	-5'900	-5'900
Prélèvement sur fonds projets énergétiques	0	19'462
Total résultats hors exploitation	83'545	45'086
Résultat de l'exercice	98'474	35'681
Attribution au fonds de rénovation	-80'000	-20'000
Attribution au fonds de projets énergétiques	-18'000	-15'000
Attribution aux moyens libres	-474	-681
Total autres résultats d'exploitation	-98'474	-35'681
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

	2013	2012
	CHF	CHF
Résultat de l'exercice (avant attribution aux fonds)	98'474	35'681
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation		
Amortissements du mobilier de bureau	125'070	61'625
Amortissements des immeubles	795'973	472'852
Variation des comptes actifs de régularisation	-12'107	68'144
Variation des comptes créances	-1'599	18'045
Variation des comptes passifs de régularisation	32'163	54'335
Variation des comptes sûretés pour objets loués	-46	-22'839
Variation des dettes financières à court terme	-6'271'838	3'844'419
Variation du capital des fonds	-82'079	-43'562
Variation de flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	-5'315'989	4'488'700
Investissements mobilier de bureau	-453'462	-193'391
Investissements immeubles	-191'747	-12'249'867
Varaition placements	300'000	-300'000
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	0	0
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissement	-345'209	-12'743'258
Diminution des engagements hypothécaires	-42'670	-42'670
Augmentation des engagements hypothécaires	7'000'000	8'000'000
Flux de fonds provenant de l'activité de financement	6'957'330	7'957'330
Augmentation, diminution des disponibilités	1'296'132	-297'227
Etat initial disponibilités au 1.1.2013	958'662	1'255'889
Etat final disponibilités au 31.12.2012	2'254'794	958'662
Variation des disponibilités	1'296'132	-297'227



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	442'080			474		442'554
Fonds nouveaux logements	150'000			0		150'000
Fonds pour projets énergétiques	64'438			18'000	0	82'438
Résultat de l'exercice	0		98'474	-98'474		0
Capital d'organisation	676'518	0	98'474	-80'000	-19'462	694'992
Moyens provenant de fonds						
Fonds de solidarité	5'464				0	5'464
Fonds de rénovation	1'029'540			80'000	-87'979	1'021'561
Fonds pertes loyers Erasmus	25'820		5'900			31'720
Capital de fonds	1'060'824	0	5'900	80'000	-30'000	1'058'745

Annexes aux comptes

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

54'080'000

Les comptes annuels 2013 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 retenue 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
 - Installations : 10 ans

Indications sur la réalisation d'une évaluation des risques

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

	2013	2012
	CHF	CHF

Constitution de gages en faveur de tiers

Cédules hypothécaires en nantissement	54'080'000	54'080'000
---------------------------------------	------------	------------



	2013	2012
	CHF	CHF
01 Liquidités		
Caisse	5'703	2'185
Poste	323'074	166'448
Banque	1'926'017	788'029
Total liquidités	2'254'794	958'662

02 Créances

Loyers à recevoir	0	0
Débiteurs divers	491	281
Créances relatives aux charges chauffage	33'243	31'854
Total Créances	33'734	32'135

Les débiteurs divers comprennent toutes les créances ouvertes issues des rapports de location, notamment les participations des locataires aux frais de chauffage et de réparation.

03 Comptes actifs de régularisation

Intérêts intercalaires	53'750	73'937
Frais émission	229'025	196'584
Loyers payés d'avance	26'417	26'417
Assurances payées d'avance	24'622	22'377
Factures fournisseurs payés d'avance	15'604	20'368
Chiffre d'affaires Keycom	13'514	11'707
Factures débiteurs à recevoir	874	0
Total comptes actifs de régularisation	363'806	351'699

04 Placements financiers

Placement à terme 0.75% 04.04.12-04.04.2014	0	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 1.1.2013	10'867'467	23'292'0234	11'628'299	10'388'799	7'175'918	0	0
Subventions reçues ¹⁾	-4'694'814	-10'545'731	-6'229'746	-4'298'056	0	0	0
Investissements	19'111	40'460	16'200	7'606	3'281	5'221'561	14'343'477
Situation au 31.12.2013	6'191'764	12'786'963	5'414'753	6'098'350	7'179'199	5'221'561	14'343'477
Amortissements cumulés							
Situation au 1.1.2013	1'238'145	1'956'042	825'521	1'068'881	1'027'582	31'040	0
Amortissements	71'510	119'580	53'255	76'590	113'773	95'803	265'462
Situation au 31.12.2013	1'309'655	2'075'622	878'776	1'145'471	1'141'355	126'843	265'462
Valeur comptable au 1.1.2013	4'934'508	10'790'462	4'573'032	5'021'862	6'148'337	0	0
Valeur comptable au 31.12.2013	4'882'19	10'711'341	4'535'977	4'952'878	6'037'844	5'094'718	14'078'015
Valeur d'assurance-incendie au 31.12.2013	12'467'200	18'272'900	9'159'900	9'385'800	7'222'300	7'396'000	5'549'00
Mobilier d'immeubles							
Situation au 1.1.2013	21'948	64'577	15'331	26'307	15'414	0	0
Investissements	7'563	44'193	6'184	5'958	3'268	113'179	377'034
Amortissements	5'123	20'271	4'379	5'988	12'223	14'763	47'129
Valeur comptable au 31.12.2013	24'388	88'500	17'136	26'277	6'458	98'417	47'129

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.



	2013	2012
	CHF	CHF
06 Passifs transitoires		
Intérêts sur prêts hypothécaires	7'489	12'605
Factures fournisseurs à payer	56'196	60'618
Provision pour travaux d'entretien	71'700	30'000
Provision honoraires révision	12'000	12'000
Total passifs transitoires	147'385	115'223

07 Engagements financiers à court terme		
Dépôts de garanties de locataires mobiles	29'878	26'868
Loyers payés d'avance	218'885	176'870
Parts sociales à rembourser ¹⁾	800	800
Divers engagements ²⁾	210'439	323'774
Crédit de construction	0	6'203'529
Total engagements financiers	460'002	6'731'840

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 31.12.2013, il reste 1 coopérateur à rembourser pour un montant total de CHF 800.

²⁾ Les «divers engagements» correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2013 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2013 (crédeurs).

08 Engagements financiers à long terme		
Emprunts à la CCL	43'800'000	36'800'000
Prêt hypothécaire ARMOUP	2'458'640	2'501'310
Prêt hypothécaire BCF	5'000'000	5'000'000
Total engagements financiers à long terme	51'258'640	44'301'310

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

	2013	2012
	CHF	CHF
09 Produits d'immeubles divers		
Recettes des cartes lessives	44'464	39'750
Automates à boissons	1'939	2'842
Divers produits d'immeubles ¹⁾	36'119	28'447
Total produits d'immeubles divers	82'522	71'039

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)	0	0
Immeuble Av. Beauregard 3 (loyers payés)	95'000	95'000
Immeuble Sonnenberg (loyers payés)	68'140	71'440
Immeuble Foyer Diocésain (loyers payés)	136'800	45'600
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	153'216	153'819
Immeuble Résidence Campus "Front" Fribourg	86'542	21'744
Immeuble Résidence Campus "Cube" Fribourg	216'857	0
Total loyers payés et intérêts hypothécaires	1'604'728	1'235'517

11 Charges diverses d'immeubles

Frais Internet ¹⁾	105'127	94'096
Frais Keycom	22'143	0
Charges diverses d'immeubles ²⁾	19'646	36'679
Total charges diverses d'immeubles	146'916	130'775

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.



	2013	2012
	CHF	CHF
12 Autres frais administratifs		
Frais et intérêts bancaires	8'273	6'775
Perte sur titres	0	0
Téléphones et ports	9'580	11'842
Frais informatiques	5'641	24'147
Matériel de bureau et imprimés	4'588	13'682
Autres frais de bureau	17'660	17'348
Total autres frais administratifs	45'742	73'795
13 Produits extraordinaires		
Parts sociales	0	0
Produits sur titres	0	0
Corrections années antérieures	1'466	1'525
Total produits extraordinaires	1'466	1'525
14 Charges extraordinaires		
Frais d'entretien exceptionnels	0	0
Diverses charges	0	0
Frais de maintenance informatique 08/09	0	0
Total charges extraordinaires	0	0

Rapport de l'organe de révision

BfB Fiduciaire SA
Beauregard 12
Case postale
CH-1701 Fribourg

Téléphone 026 426 36 36
Fax 026 426 36 37
contact@bfbr.ch

Membre du groupe BB

BfB

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint
au conseil de fondation de
APARTIS FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ETUDIANTS, FRIBOURG

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes, tableau de financement et annexe) de APARTIS Fondation pour le logement des étudiants pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013.

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 audits, 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 audits 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'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Fribourg, le 7 avril 2014

BfB Fiduciaire SA



C. Bersier
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



C. Blumer
Expert-réviseur agréé

Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan
- compte de profits et pertes
- tableau de financement
- tableau de variation du capital
- annexe aux comptes annuels





Imprimé en juin 2014, sur papier FSC par respect pour l'environnement.