



FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

rapport d'activité 2012

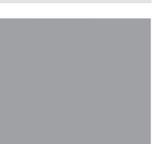
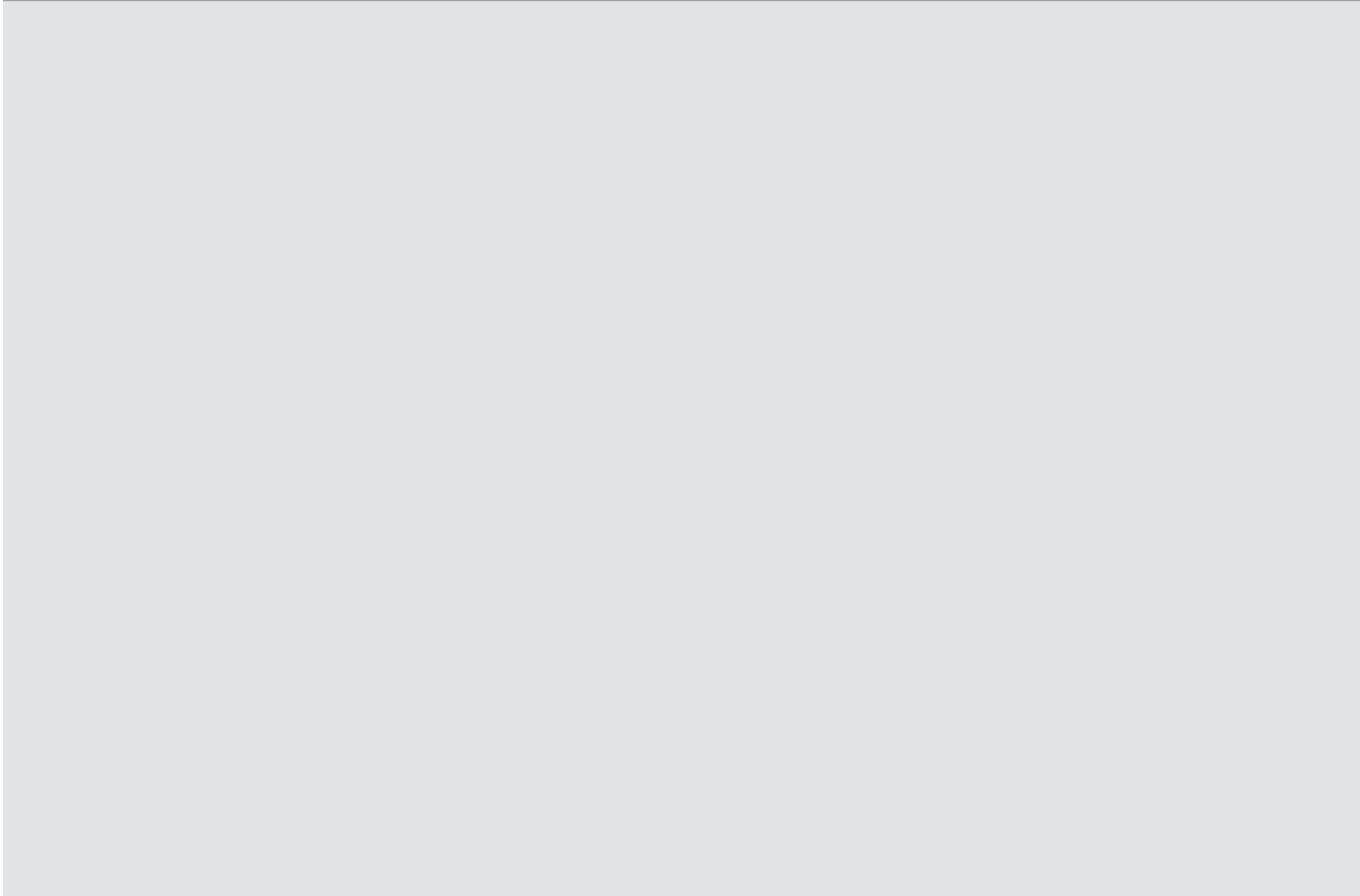
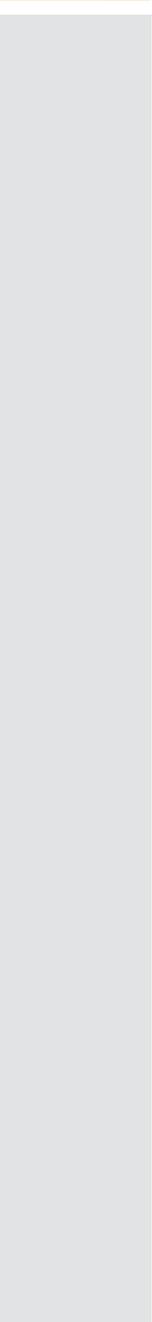




Table des matières

BUT.....	7
BUT DE LA FONDATION	7
CHARTRE	7
CHIFFRES-CLÉS.....	8
L'ORGANISATION	9
L'ORGANIGRAMME DE LA FONDATION.....	9
LE CONSEIL DE FONDATION	10
L'ORGANE DE RÉVISION ET DE SURVEILLANCE DES FONDATIONS.....	10
LE COMITÉ DE DIRECTION	10
LA DIRECTION	11
LE PERSONNEL DE LA FONDATION	11
<i>L'effectif total du personnel de la Fondation</i>	<i>11</i>
Le personnel interne	11
Le personnel externe.....	11
<i>Remerciements</i>	<i>11</i>

L'OFFRE ET LA DEMANDE EN LOGEMENT	12
L'OFFRE EN LOGEMENT D'APARTIS	12
<i>Immeubles propriété de la Fondation.....</i>	<i>12</i>
<i>Immeubles loués à des propriétaires privés</i>	<i>13</i>
LA DEMANDE GLOBALE EN LOGEMENT	14
LA DEMANDE EN LOGEMENT À APARTIS	14
<i>Décompte mensuel des demandes de logement.....</i>	<i>14</i>
POINTS FORTS DE L'ACTIVITÉ 2012	15
MISE EN LOCATION.....	15
EXPOSITION À FRIBOURG CENTRE	15
SERVICES ET PRESTATIONS DE SOUTIEN	16
<i>Service de conseil et de recherche de logement.....</i>	<i>16</i>
<i>Fonds de solidarité</i>	<i>16</i>
<i>Internet@Apartis.....</i>	<i>16</i>
<i>Entretien des immeubles.....</i>	<i>16</i>
RÉALISATIONS 2012	18
DIRECTION	18
1. <i>Amélioration et utilisation du tableau de bord.....</i>	<i>18</i>
2. <i>Les Résidences du Campus</i>	<i>18</i>

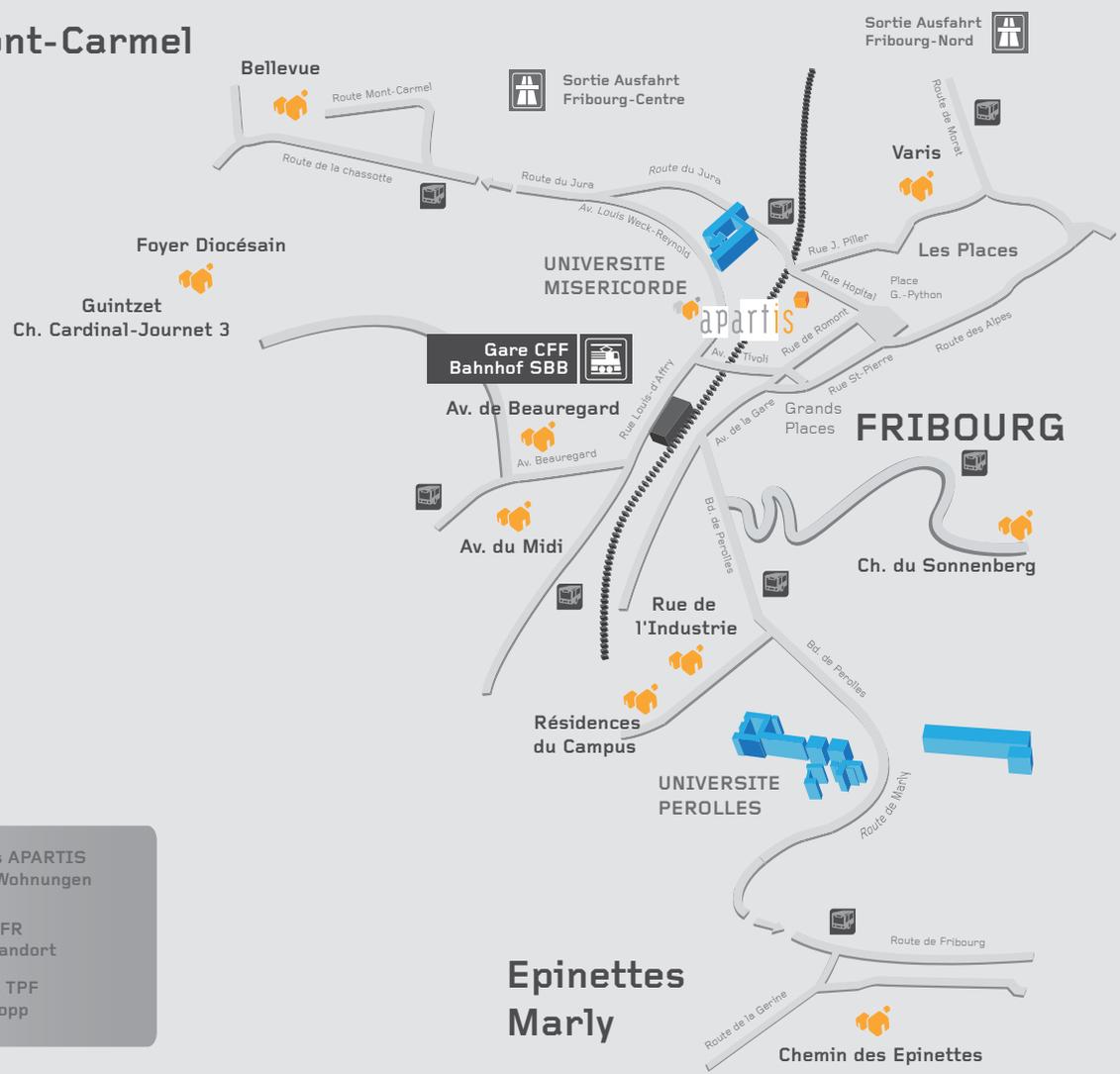


SECTEUR LOCATIONS	18
1. <i>Gestion des clés</i>	18
2. <i>Informations sur les immeubles</i>	18
3. <i>Mise en location de trois nouveaux immeubles</i>	19
4. <i>Nouvelle nomenclature</i>	19
5. <i>Visite des Foyers pour étudiants à Fribourg</i>	19
SECTEUR FINANCES	19
1. <i>Mise en location du nouvel immeuble</i>	19
2. <i>Suivi des liquidités</i>	19
3. <i>Situation mensuelle des comptes provisoires</i>	19
SECTEUR TECHNIQUE.....	20
1. <i>Gestion et entretien des bâtiments</i>	20
2. <i>Gestion et contrôle à distance du chauffage par vannes thermostatiques</i>	20
3. <i>Av. du Midi 3-5-7 à Fribourg</i>	20
4. <i>Mont-Carmel à Givisiez</i>	20
5. <i>Différents travaux d'entretien effectués sur les immeubles</i>	21
SECTEUR INFORMATIQUE	22
1. <i>Système Internet</i>	22
2. <i>La télévision chez Apartis</i>	22
3. <i>Mise à jour du site Internet</i>	22
4. <i>Renouvellement du parc informatique</i>	22
SECTEUR RESSOURCES HUMAINES.....	23
1. <i>Formation des collaborateurs</i>	23

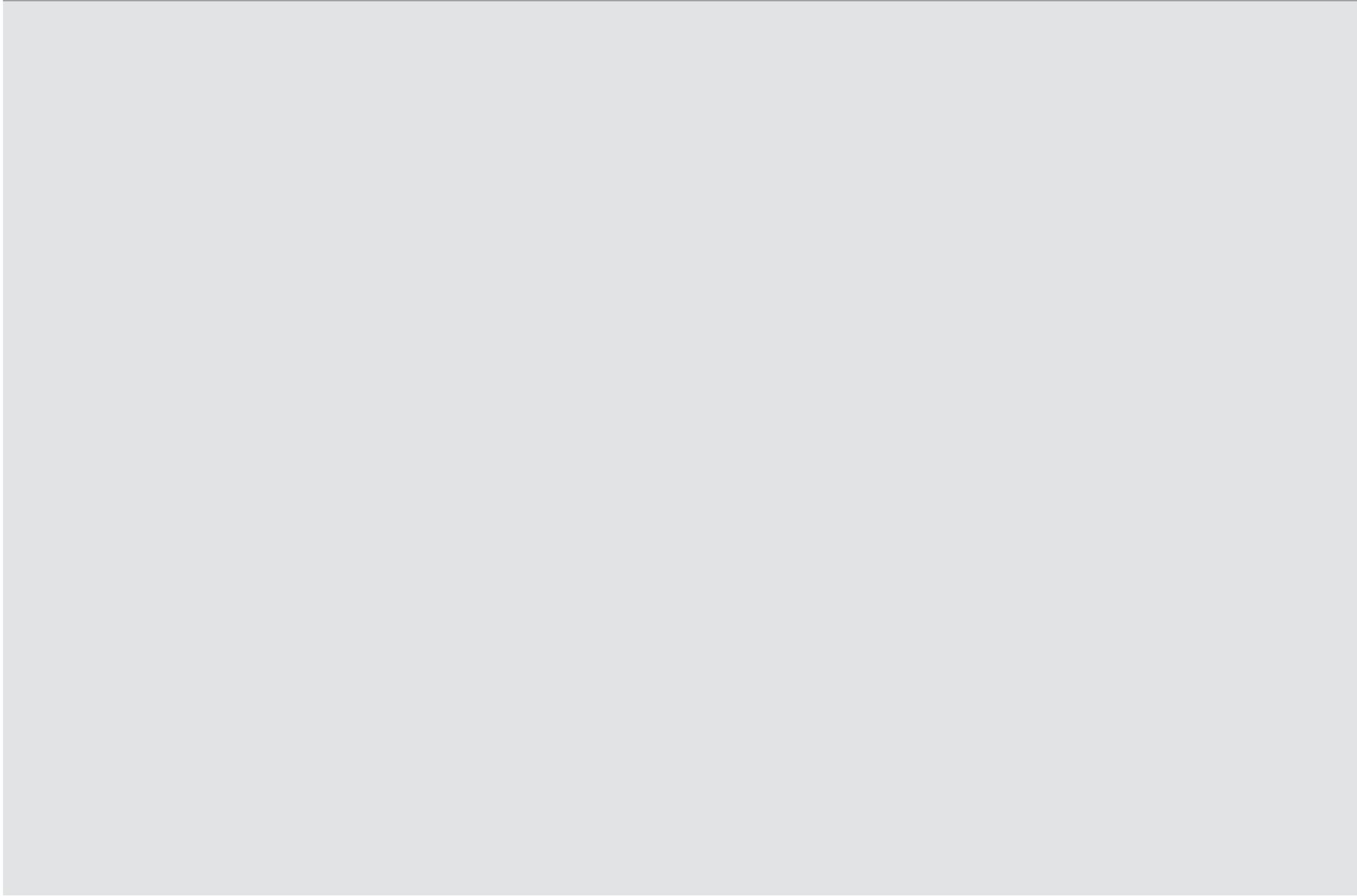
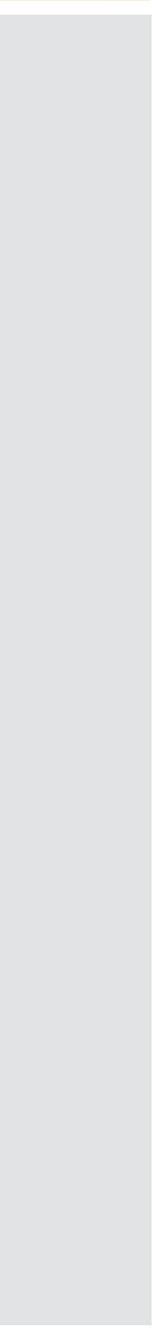
OBJECTIFS IMMÉDIATS POUR 2013	24
DOMAINE COMMUNICATION ET MARKETING	24
DOMAINE MANAGEMENT DE QUALITÉ	24
SECTEUR DIRECTION	24
SECTEUR LOCATIONS	24
SECTEUR FINANCES	24
SECTEUR TECHNIQUE.....	25
SECTEUR PROJETS IMMOBILIERS	25
SECTEUR INFORMATIQUE	25
SECTEUR RESSOURCES HUMAINES.....	25
COMPTES 2011	26
BILAN AU 31.12.2011	26
COMPTE D'EXPLOITATION 2012.....	28
TABLEAU DE FINANCEMENT	31
TABLEAU DE VARIATION DU CAPITAL.....	34
ANNEXES AUX COMPTES	35
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION.....	48



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.

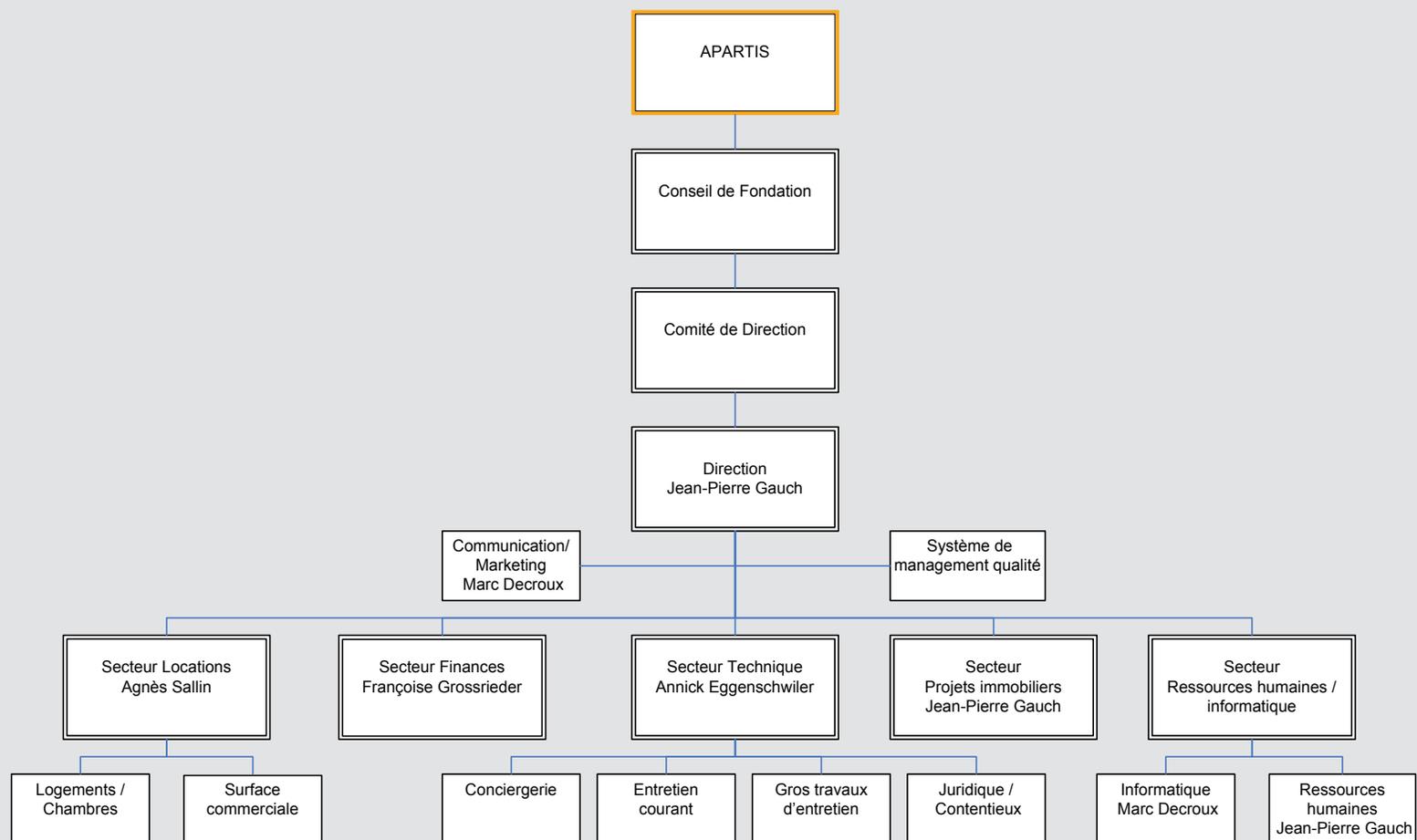
Chiffres-clés

	2012	2011	Variation en %
Finances			
Total du bilan, en CHF	52'885'715.00	41'037'512.00	+ 28.87
Chiffre d'affaires, en CHF	3'372'801.00	3'203'660.00	+ 5.28
Fonds propres, en CHF	1'737'342	1'745'223.00	- 0.45
Perte locative, en CHF	2'712.00	5'285.00	- 48.68
Locations			
Nombre d'unités de logement	784	683	+ 14.89
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	380.20	363.35	+ 4.58
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	353.75	359.40	- 1.58
Taux d'occupation	99.99	99.64	+ 0.35
Taux de satisfaction global des locataires sortants	85.00	81.40	+ 4.42
Taux de fluctuation des locataires	59.80	64.30	- 7.00
Nombre de séances de conciliation	1	0	
Demandes de logement	2'104	1'676	+ 25.54
Technique			
Nombre d'interventions	1'015	757	+ 34.08
Nombre d'interventions par personnel interne	591	460	+ 28.48
Montant des frais d'entretien, en CHF	366'466	291'155	+ 25.87
Informatique			
Nombre d'abonnés à Internet au 31 décembre	749	672	+ 11.46
Ressources humaines			
Nombre d'employés fixes	17	17	
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	8.35	8.35	
Nombre de jours de formation	35	35	



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 2012 : 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 Savari, 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 préteritent 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 du Service cantonal de la surveillance des fondations 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 2012 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 les femmes de ménage.

L'effectif total du personnel de la Fondation

En 2012, l'effectif s'élevait à 17 personnes (9 équivalents plein temps).

Le personnel interne

Depuis 2008, le personnel interne occupe 9 personnes (5.55 équivalents plein temps).

Le personnel externe

Le personnel externe comprend 5 personnes (2.05 équivalents plein temps).

Remerciements

La Fondation souhaite remercier tous ses collaborateurs pour leur engagement et leur dévouement durant l'année 2012.

L'offre et la demande en logement

L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2012, la Fondation Apartis gérait 784 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 695 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 101 unités en 2012, soit 14.79% . Cette augmentation est due à l'acquisition et rénovation de 4 anciens immeubles dans le quartier de Pérolles (65 chambres), à la location d'un immeuble appartenant à la Fondation du séminaire diocésain à Villars-sur-Glâne (34 chambres) ainsi qu'à la transformation en loft de 2 salles communes situées au Ch. des Epinettes à Marly (2 lofts).

Immeubles propriété de la Fondation

La Fondation est propriétaire de 19 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 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.	studio	1.5 pce	2 pces	2 + séjour	3 pces	3 + séjour	4 pces	4 + séjour	5 pces	5 + séjour	Total	Remarques
Midi	3					1	10	14	2			97	1 restaurant 2 locaux commerciaux
Industrie	1		5	13		1		12		1		87	1 local commercial
Varis	3	5		11	1	27						110	1 local commercial
Front	4			3		9		8				20	
Mont-Carmel (Bellevue)	5	4	3	11		14		1	11	14	4	209	3 locaux commerciaux
Epinettes	3			27	1	23						125	
Total	19	11	8	65	2	75	10	35	13	15	4	650	



Immeubles loués à des propriétaires privés

Depuis le 1.9.2012, la Fondation loue un immeuble supplémentaire de 34 chambres à Villars-sur-Glâne.

Au 31 décembre 2012, 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.	chambres	studio	1.5 pce	2 pces	2 + séjour	3 pces	3 + séjour	4 pces	4 + séjour	5 pces	5 + séjour	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 11% 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 2012 et sur le canal qu'elles empruntent.

	Téléphones	E-mail	En personne	Inscriptions	Total
Janvier	12	35	4	50	101
Février	15	51	6	75	147
Mars	6	40	3	161	210
Avril	14	25	5	136	180
Mai	19	29	10	173	231
Juin	33	51	20	152	256
Juillet	38	45	22	72	177
Août	35	37	16	39	127
Septembre	36	42	18	85	181
Octobre	25	65	12	81	183
Novembre	28	56	10	79	173
Décembre	32	46	10	50	138
Total	293	522	136	1153	2104



Points forts de l'activité 2012

Mise en location

Les immeubles des Résidences du Campus sont réalisés en deux étapes. La première consiste en la rénovation d'un immeuble existant (appelé par Apartis le "Front") et sa transformation en logements pour étudiants. Les travaux ont été effectués en respectant le planning, si bien que la mise en location a pu être effectuée en automne. Les 65 chambres ont très rapidement trouvé preneur. La seconde étape (dite le "Cube") est une nouvelle construction. Les travaux ayant été décalés, les premiers locataires entreront quelques mois plus tard, soit au printemps 2013.

Toujours à l'affût de logements pour étudiants, la fondation Apartis a été abordée par le centre diocésain, qui cherchait à louer plusieurs chambres. Ce sont 34 unités qui ont été ajoutées à l'offre proposée. Le succès a à nouveau été là, tous les objets ayant été attribués en quelques jours.

Exposition à Fribourg Centre

Si la fondation Apartis est un acteur dynamique et bien présent dans le domaine de l'immobilier à Fribourg, son nom n'est pas encore bien connu. Beaucoup de monde sait qu'il y a une régie qui s'occupe de logements pour étudiants, mais la plupart ignore de quelle entreprise il s'agit.

Apartis a donc décidé de se présenter au public et a tenu un stand dans le mall principal de Fribourg Centre. Passage très fréquenté tout au long de la semaine, c'était là une opportunité à saisir pour d'une part se faire connaître, et d'autre part dévoiler le projet des Résidences du Campus.

Cette exposition s'est déroulée du 19 au 24 mars 2012. Plusieurs activités ont été organisées pour aborder les passants : distribution de ballons aux enfants, présentation de la maquette du nouveau projet, concours, inscriptions pour des demandes particulières, etc.

Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2012, Apartis gérait 784 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 695 dans ses propres bâtiments.

Le loyer mensuel moyen d'une chambre non meublée, sans charges, s'élevait à CHF 380.20. 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 99.99%. En tout, 1 chambre est restée vacante pendant un mois. La perte locative y relative s'est montée à CHF 500.00.

Parmi les 368 résiliations de bail reçues, 177 (48%) étaient des résiliations anticipées et 191 (52%) des résiliations ordinaires. 59.8% 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 40.2% des contrats résiliés et pour 101 nouvelles unités de logements. 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 784 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 59.8% 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 96% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon, 83% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation), 80% des services de conciergerie et 95% des informations reçues. 73% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 27% 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, 2'104 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site Internet, 1'153 se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre, tandis que 951 personnes nous ont contactés soit par téléphone, soit par e-mail, soit à nos bureaux.

Fonds de solidarité

En 2012, aucun montant n'a été attribué à ce compte.

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 2012, Apartis recensait 784 abonnés. Tous les locataires des immeubles appartenant à Apartis disposent de cette prestation, 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 710 interventions de réparation et de remise en état durant la période prise en compte, dont 297 (41.83%) ont pu être exécutées par le collaborateur technique de la Fondation et 413 (58.17%) par des entreprises externes. Durant l'année 2012, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 366'466. Le tableau ci-après montre la répartition des travaux par catégories d'entretien.



Catégories	2012	2011
Adoucisseur - sel à dégeler	5	2
Architecte	1	0
Canalisation (débouchage)	17	0
Carrelage	6	15
Chauffage	18	17
Collaborateur technique	297	346
Concierge (+ 1 aide en 2010-2011)	28	114
Désinfection	18	8
Eclairage	5	0
Electricité	32	30
Electroménager	63	90
Enveloppe extérieure - gros oeuvre	12	5
Extincteurs	3	0
Graveur	11	0
Menuiserie	13	9
Nettoyage (+ 2 aides en 2102 + entreprises mandatées)	95	4
Peinture	24	51
Sanitaires	26	33
Serrurerie	4	0
Sol	7	3
Stores	19	26
Système de lessive	1	1
Ventilation	3	1
Vitrier	2	2
Total	710	757

Réalisations 2012

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 suivi le 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. Le premier résultat a été la finalisation de l'étape du "Front" et sa mise en location.

Ces activités se poursuivent jusqu'au printemps 2013, avec la construction de la seconde étape, le bâtiment du "Cube".

Secteur Locations

1. Gestion des clés

Le secteur Locations a intégré des données supplémentaires dans son logiciel de gestion pour permettre un meilleur suivi des clés remises aux locataires et restituées par ceux-ci.

2. Informations sur les immeubles

Le secteur Locations est en train de remanier les informations publiées sur le site internet à propos de tous ses immeubles.



3. Mise en location de trois nouveaux immeubles

La Fondation a loué un nouvel immeuble de 30 chambres meublées et 4 appartements à Villars-sur-Glâne dont la mise en location aux étudiants s'est déroulée entre juin et août 2012.

Le secteur Locations a réalisé la mise en location de 65 chambres dans son nouvel immeuble Résidences du Campus (1ère étape). Les chambres ont été mises à la disposition des étudiants pour le 1.9.2012.

Dès octobre 2012 s'est déroulée la promotion et la mise en location de la 2ème étape des Résidences du Campus. Au 31 décembre 2012, 66 studios sur un total de 95 ont été loués pour le 1.2.2013.

4. Nouvelle nomenclature

La Fondation a mis en place une nouvelle numérotation des immeubles et appartements. Tous les documents administratifs ont été modifiés en conséquence.

5. Visite des Foyers pour étudiants à Fribourg

Le secteur Locations a visité 9 foyers pour étudiants à Fribourg afin de mieux informer les étudiants à la recherche d'un logement.

Secteur Finances

1. Mise en location du nouvel immeuble

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

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.

3. Situation mensuelle des comptes provisoires

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

Secteur Technique

1. Gestion et entretien des bâtiments

Le secteur Technique a continué son travail dans l'amélioration des processus de gestion et dans l'entretien des bâtiments.

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

Divers réglages ont été effectués afin d'optimiser au maximum le système.

3. Av. du Midi 3-5-7 à Fribourg

La première phase d'étude de rénovation de la façade côté gare a été menée avec le Service des biens culturels. Le projet est en suspens, le PAD étant en cours de révision.

4. Mont-Carmel à Givisiez

Des vannes thermostatiques ont été posées dans tous les appartements. Diverses autres modifications ont été apportées durant ce laps de temps.



5. Différents travaux d'entretien effectués sur les immeubles

Epinettes :

- Pose d'une couche Epoxy sur les sols des caves.

Varis :

- Pose d'une couche Epoxy sur les sols des caves.

Mont-Carmel/Bellevue à Givisiez:

- Renouvellement des matelas et protèges matelas dans les appartements Erasmus.
- Façade 21 : remise en état des trous des oiseaux exotiques sur l'isolation périphérique.
- Local déchets : amélioration de la sécurité par la pose d'une lampe avec détecteur.
- Appartements : changement de portes-fenêtres sur attique suite à des problèmes d'étanchéité.
- Entrée 25 : remplacement des interphones.

Industrie 14 :

- Réfection de la peinture dans le sas d'entrée et dans le hall du sous-sol.

Secteur Informatique

1. Système Internet

De nouvelles négociations ont été faites pour équiper les nouveaux immeubles des "Résidences du Campus" d'un raccordement par fibre optique. Nous avons pu faire une extension contrat existant, et faire profiter les locataires d'une connexion à haut débit. Comme dans tous les logements appartenant à Apartis, des prises informatiques ont été installées dans toutes les chambres. Les tests effectués ont donné pleinement satisfaction, confirmant le bon choix de cette solution.

Le helpdesk a procédé à 88 interventions sur site, principalement pour des problèmes liés à la configuration des machines des locataires. Une vingtaine d'interventions ont nécessité des investigations plus importantes pour repérer des installations qui perturbaient les accès à cause d'une configuration inappropriée. A plusieurs reprises, le helpdesk a procédé à l'installation et à la configuration de solutions wifi pour des étudiants.

2. La télévision chez Apartis

Avec l'abandon de la télévision analogique, les habitants de la route de l'Industrie 14 se sont retrouvé sans TV, les installations satellites ne pouvant plus capter les nouvelles chaînes. En attendant que l'IPTV (télévision diffusée par les connexions Internet) soit proposé à des tarifs acceptables, le secteur Informatique a transmis aux locataires concernés plusieurs adresses de sites Internet permettant de regarder la télévision. Certaines solutions sont gratuites, d'autres payantes (avec la possibilité d'enregistrer ses émissions). A relever que c'est également la solution proposée pour les immeubles des "Résidences du Campus".

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.

4. Renouvellement du parc informatique

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.



Secteur Ressources humaines

1. Formation des collaborateurs

La direction de la Fondation encourage ses collaborateurs à parfaire leur formation. En 2012, 41 journées de formation ont été suivies par les collaborateurs.

Objectifs immédiats pour 2013

De nombreux objectifs ont été fixés pour 2013. 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;
- promotion des chambres des Résidences du Campus.

Domaine Management de qualité

- étude d'un système de qualité.

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 en location des studios des Résidences du Campus (dernière étape) ;
- nouvelle numérotation des plans de tous les appartements;
- projet de traduction en anglais de tous les documents administratifs (règlements, formulaires, site internet, etc.).

Secteur Finances

- mise en location du nouvel immeuble;
- tenue à jour du tableau pour le suivi des liquidités;
- tenue à jour de la situation mensuelle des décomptes provisoires;
- formation du personnel.



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.

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

- gestion des accès Internet pour la seconde étape des Résidences du Campus;
- remplacement du matériel informatique obsolète;
- développement de nouvelles fonctionnalités du site web;
- étude de la mise à niveau du logiciel de gestion immobilière Quorum;
- mise en place d'une application pour iphone.

Secteur Ressources humaines

- amélioration de la formation continue des collaborateurs.

Comptes 2011

Bilan au 31.12.2011

	2012	2011
	CHF	CHF
ACTIF		
Liquidités	958'662	1'255'889
Créances	32'135	50'180
Comptes actifs de régularisation	351'699	419'843
Total actif circulant	1'342'496	1'725'912
Sûretés objets loués	48'128	25'289
Participations financières	5'000	5'000
Placements financiers	300'00	0
Mobilier et machines	292'982	161'217
Immeubles	63'352'718	63'139'161
Subventions reçues	-25'768'347	-25'768'347
Amortissements cumulés	-6'147'211	-5'674'359
Immeubles en construction	19'459'949	7'423'639
Total actif immobilisé	51'543'219	39'311'600
Actif	52'885'715	41'037'512



	2012	2011
	CHF	CHF
PASSIF		
Comptes passifs de régularisation	115'223	60'888
Engagements financiers à court terme	6'731'840	2'887'421
Engagements financiers à long terme	44'301'310	36'343'980
Total capitaux étrangers	51'148'372	39'292'289
Fonds de rénovation	1'029'540	1'039'540
Fonds de solidarité	5'464	5'464
Fonds pour pertes de loyers Erasmus	25'820	19'920
Total capital des fonds	1'060'824	1'064'924
Capital de dotation	20'000	20'000
Moyens libres et moyens d'exploitation	442'080	441'384
Fonds pour nouveaux logements	150'000	150'000
Fonds pour projets énergétiques	64'438	68'900
Total capital de l'organisation	676'518	680'299
Passif	52'885'715	41'037'512

Compte d'exploitation 2012

	2011	2010
	CHF	CHF
PRODUITS		
Produits de loyers	3'307'662	3'132'228
Pertes sur loyers	-2'712	- 5'285
Produits d'immeuble divers	71'039	69'571
Total produits d'immeubles	3'375'989	3'189'514
CHARGES		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	1'235'517	1'177'851
Assurances	47'589	47'175
Entretien d'immeubles	415'928	318'374
Frais de nettoyage et de conciergerie	215'041	211'311
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	151'352	154'211
Charges diverses d'immeubles	130'775	118'175
Amortissements mobiliers	57'063	46'694
Amortissements des immeubles	472'852	446'470
Total charges d'immeubles	2'726'478	2'520'261
Résultat sur immeubles	649'511	682'153



	2012	2011
	CHF	CHF
Personnel	553'191	606'428
Frais juridiques et fiduciaires	18'779	12'618
Publicité et relations publiques	8'589	8'160
Amortissements machines de bureau	4'563	4'009
Autres frais administratifs	73'795	53'392
Total charges d'exploitation	658'916	684'607
Résultat intermédiaire	-9'405	-2'454
RESULTATS HORS EXPLOITATION		
Produits extraordinaires	1'525	11'580
Charges extraordinaires	0	-1'530
Prélèvement sur fonds de rénovation	30'000	27'219
Attribution au fonds Erasmus	-5'900	-5'900
Prélèvement sur fonds projets énergétiques	19'462	0
Total résultats hors exploitation	45'086	31'369
Résultat de l'exercice	35'681	28'915

	2012	2011
	CHF	CHF
Attribution au fonds de rénovation	-20'000	-10'000
Attribution au fonds de projets énergétiques	-15'000	-18'900
Attribution aux moyens libres	-681	-15
<u>Total autres résultats d'exploitation</u>	<u>-35'681</u>	<u>-28'915</u>
Résultat après variation des fonds	0	0
<u>Attribution au fonds pour nouveaux logements</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Résultat après attribution aux fonds libres	0	0



Tableau de financement

	2012	2011
	CHF	CHF
Résultat de l'exercice (avant attribution aux fonds)	35'681	28'915
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation		
Amortissements du mobilier de bureau	61'625	50'703
Amortissements des immeubles	472'852	446'471
Variation des comptes actifs de régularisation	68'144	68'869
Variation des comptes créances	18'045	1'537
Variation des comptes passifs de régularisation	54'335	-87'801
Variation des comptes sûretés pour objets loués	-22'839	0
Variation des dettes financières à court terme	3'844'419	2'498'157
Variation du capital des fonds	-43'562	-21'319
Variation de flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	4'488'700	2'985'532

	2012	2011
	CHF	CHF
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements		
Investissements mobilier de bureau	-193'391	-30'341
Investissements immeubles	-12'249'867	-7'423'639
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	0	0
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissement	-12'743'258	-7'367'765



	2012	2011
	CHF	CHF
Flux de fonds provenant de l'activité de financement		
Diminution des engagements hypothécaires	-42'670	-42'670
Augmentation des engagements hypothécaires	8'000'000	4'360'000
Flux de fonds provenant de l'activité de financement	7'957'330	4'317'330
Augmentation, diminution des disponibilités	-297'227	-64'903
Etat initial disponibilités au 1.1.2012	1'255'889	1'320'796
Etat final disponibilités au 31.12.2012	958'662	1'255'889
Variation des disponibilités	-297'227	-64'903

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	441'384			681		442'080
Fonds nouveaux logements	150'000			0		150'000
Fonds pour projets énergétiques	68'900			15'000	-19'462	64'438
Résultat de l'exercice	0		35'681	-35'681		0
Capital d'organisation	680'299	0	35'681	-20'000	-19'462	676'519
Moyens provenant de fonds						
Fonds de solidarité	5'464				0	5'464
Fonds de rénovation	1'039'540			20'000	-30'000	1'029'540
Fonds pertes loyers Erasmus	19'920		5'900			25'820
Capital de fonds	1'064'924	0	5'900	20'000	-30'000	1'060'824



Annexes aux comptes

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2012 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.

	2012	2011
	CHF	CHF
Constitution de gages en faveur de tiers		
Cédules hypothécaires en nantissement	54'080'000	36'720'000
01 Liquidités		
Caisse	2'185	3'402
Poste	166'448	127'667
Banque	788'029	1'124'20
Total liquidités	958'662	1'255'889



	2012	2011
	CHF	CHF
02 Créances		
Loyers à recevoir	0	22'322
Débiteurs divers	281	1'298
Créances relatives aux charges chauffage	31'854	26'560
Total Créances	32'135	50'180

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.

	2012	2011
	CHF	CHF
03 Comptes actifs de régularisation		
Intérêts intercalaires	73'937	94'124
Frais émission	196'584	231'678
Loyers payés d'avance	26'417	15'397
Intérêts à recevoir sur titres	0	0
Assurances payées d'avance	22'377	19'276
Factures fournisseurs payés d'avance	20'368	23'601
Chiffre d'affaires Keycom	11'707	10'942
Indemnité congé maternité à recevoir	0	0
Loyer erasmus à recevoir	0	975
Indemnité assurance à recevoir	0	23'850
Total comptes actifs de régularisation	351'699	419'843
04 Placements financiers		
Placement à terme 0.75% - 04.04.12-04.04.2014	300'000	0



05 Immeubles

Valeur d'investissement	Av. du Midi Fribourg	Mont-Carmel Givisiez	Epinettes Marly	Varis Fribourg	Industrie Fribourg
Valeur au 1.1.2012	10'867'467	23'177'525	11'545'466	10'388'799	7'157'904
Subventions reçues ¹⁾	-4'694'814	-10'545'731	-6'229'746	-4'298'056	0
Investissements	0	114'710	80'832	0	18'015
Situation au 31.12.2012	6'172'653	12'746'504	5'398'552	6'090'743	7'175'919

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.

En 2011, un projet d'investissement a débuté. Ce projet comprend la rénovation de 4 bâtiments existants et la construction d'un nouveau bâtiment pour un montant total budgeté à CHF 18'046'640. Les travaux ont débutés en avril 2011. La fin des travaux de rénovation est prévue pour septembre 2012 et la fin de la construction du nouveau bâtiment pour février 2013.

	Av. du Midi Fribourg	Mont-Carmel Givisiez	Epinettes Marly	Varis Fribourg	Industrie Fribourg
Amortissements cumulés					
Situation au 1.1.2012	1'165'564	1'834'848	771'509	990'884	911'555
Amortissements	72'581	121'194	54'012	77'997	116'028
Situation au 31.12.2012	1'238'145	1'956'042	825'521	1'068'881	1'027'582
Valeur comptable au 1.1.2012	5'007'089	10'796'946	4'546'211	5'099'859	6'246'350
Valeur comptable au 31.12.2012	4'934'508	10'790'462	4'573'032	5'021'862	6'148'337
Valeur d'assurance-incendie au 31.12.2012	12'187'000	17'862'100	8'953'900	9'174'800	7'060'000



	Av. du Midi Fribourg	Mont-Carmel Givisiez	Epinettes Marly	Varis Fribourg	Industrie Fribourg
Mobilier d'immeubles					
Situation au 1.1.2012	13'446	48'039	16'443	22'305	25'896
Investissements	13'007	31'923	2'504	9'244	2'040
Amortissements	4'505	15'385	3'606	5'243	12'523
Valeur comptable au 31.12.2012	21'948	64'577	15'331	26'307	15'414
				2012	2011
				CHF	CHF
06 Passifs transitoires					
Intérêts sur prêts hypothécaires				12'605	17'722
Factures fournisseurs à payer				60'618	33'166
Provision pour travaux d'entretien				30'000	0
Provision honoraires révision				12'000	10'000
Total passifs transitoires				115'223	60'888

	2012	2011
	CHF	CHF
07 Engagements financiers à court terme		
Dépôts de garanties de locataires mobiles	26'868	20'878
Loyers payés d'avance	176'870	188'007
Parts sociales à rembourser ¹⁾	800	800
Divers engagements ²⁾	323'774	178'227
Crédit de construction	6'203'529	2'499'059
Total engagements financiers	6'731'840	2'887'421

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 étudiante de l'Université de Fribourg en liquidation, pour autant que ceux-ci n'aient pas renoncé à leurs participations. Au 31.12.2012, 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 2012 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2012 (crédeurs).



	2012	2011
	CHF	CHF
08 Engagements financiers à long terme		
Emprunts à la CCL	36'800'000	33'800'000
Prêt hypothécaire ASH (Association Suisse pour l'Habitation)	2'501'310	2'543'980
Prêt hypothécaire BCF	5'000'000	0
Total engagements financiers à long terme	44'301'310	36'343'980

09 Produits d'immeubles divers

Recettes des cartes lessives	39'750	37'351
Automates à boissons	2'842	2'587
Divers produits d'immeubles ¹⁾	28'447	29'633
Total produits d'immeubles divers	71'039	69'571

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.

	2012	2011
	CHF	CHF
10 Loyers payés et intérêts hypothécaires		
Immeuble Av. Jean-Paul-II 5 (loyers payés)	0	4'655
Immeuble Av. Beauregard 3 (loyers payés)	95'000	95'000
Immeuble Sonnenberg (loyers payés)	71'440	72'960
Immeuble Foyer Diocésain (loyers payés)	45'600	0
Immeuble Avenue du Midi, Fribourg	163'204	163'629
Immeuble Rte Mont-Carmel, Givisiez	359'933	359'933
Immeuble Ch. des Epinettes, Marly	137'604	137'962
Immeuble Le Varis, Fribourg	187'172	187'173
Immeuble Rue de l'industrie, Fribourg	153'819	156'539
Immeuble Rue de l'industrie, "Front" Fribourg	21'744	0
Total loyers payés et intérêts hypothécaires	1'235'517	1'177'851



	2012	2011
	CHF	CHF
11 Charges diverses d'immeubles		
Frais d'élimination des déchets	0	0
Frais Internet ¹⁾	94'096	90'461
Charges diverses d'immeubles ²⁾	36'679	27'714
Total charges diverses d'immeubles	130'775	118'175

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.

	2012	2011
	CHF	CHF
12 Autres frais administratifs		
Frais et intérêts bancaires	6'775	6'965
Perte sur titres	0	757
Téléphones et ports	11'842	11'296
Frais informatiques	24'147	7'151
Matériel de bureau et imprimés	13'682	11'866
Autres frais de bureau	17'348	15'357
Total autres frais administratifs	73'795	53'392



	2012	2011
	CHF	CHF
13 Produits extraordinaires		
Parts sociales	0	3'200
Produits sur titres	0	1'862
Corrections années antérieures	1'525	6'518
Total produits extraordinaires	1'525	11'580
14 Charges extraordinaires		
Frais d'entretien exceptionnels	0	0
Diverses charges	0	1'530
Frais de maintenance informatique 08/09	0	0
Total charges extraordinaires	0	1'530

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
bfb.fribourg@bfb.ch

Membre du groupe BfB

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

BfB

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 2012.

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.

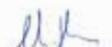
Selon notre appréciation, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats en conformité avec la Swiss GAAP RPC 21.

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 27 mars 2013

BfB Fiduciaire SA


C. Bersier
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable


C. Bülmer
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 juillet 2013, sur papier FSC par respect pour l'environnement.