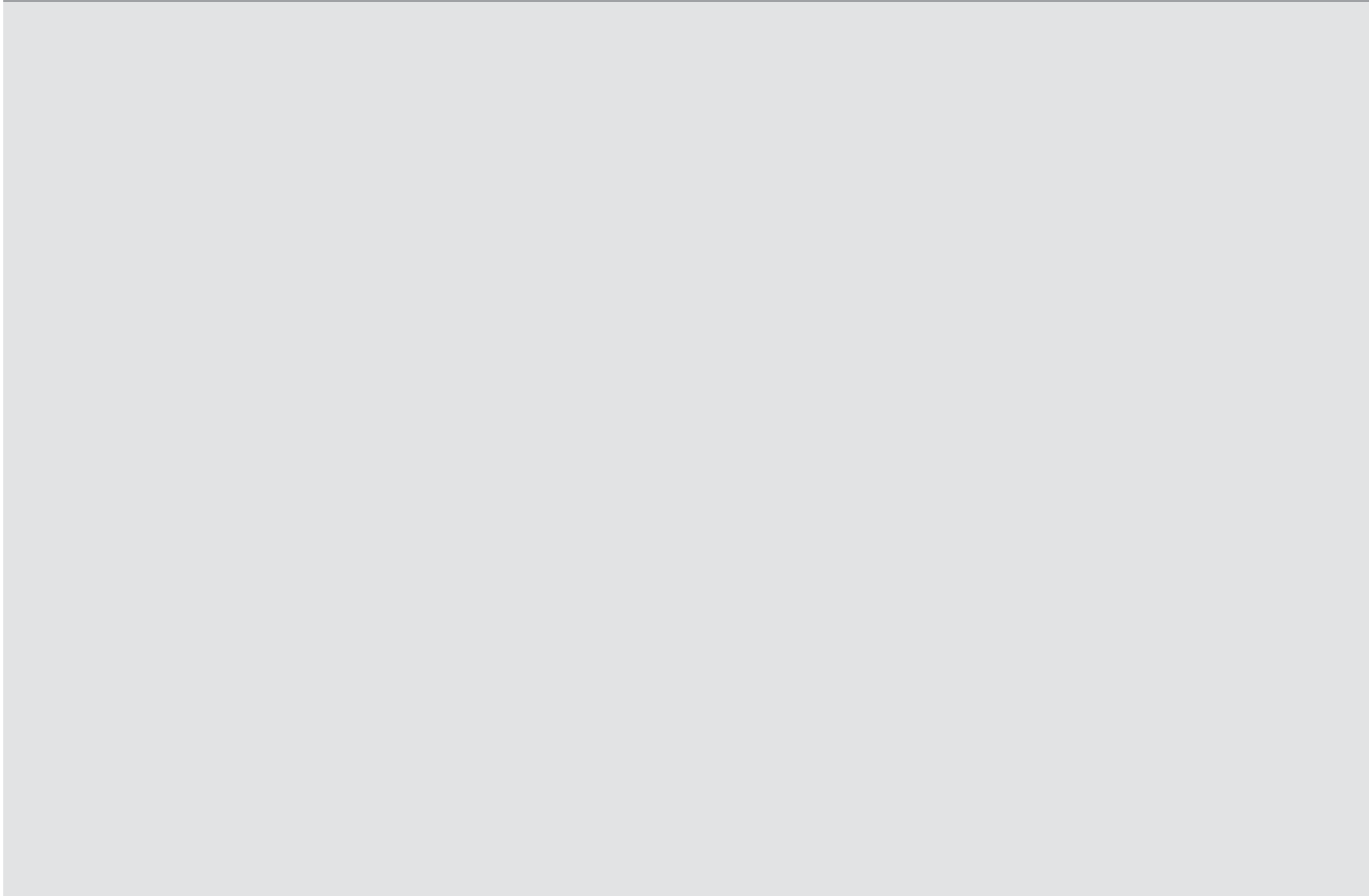
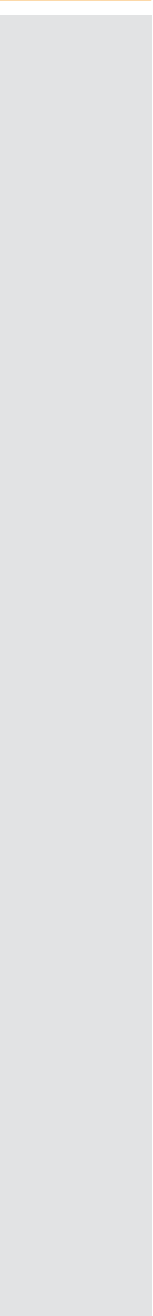




apart<sup>is</sup>

FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS  
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

rapport d'activité 2011





## Table des matières

<b>BUT.....</b>	<b>7</b>
BUT DE LA FONDATION .....	7
CHARTRE .....	7
<b>CHIFFRES-CLÉS.....</b>	<b>8</b>
<b>L'ORGANISATION .....</b>	<b>9</b>
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 .....	11
LA DIRECTION .....	11
LE PERSONNEL DE LA FONDATION .....	12
<i>L'effectif total du personnel de la Fondation .....</i>	<i>12</i>
Le personnel interne .....	12
Le personnel externe.....	12
<i>Remerciements .....</i>	<i>12</i>

<b>L'OFFRE ET LA DEMANDE EN LOGEMENT .....</b>	<b>13</b>
L'OFFRE EN LOGEMENT D'APARTIS .....	13
<i>Immeubles propriété de la Fondation.....</i>	<i>13</i>
<i>Immeubles loués à des propriétaires privés .....</i>	<i>14</i>
LA DEMANDE GLOBALE EN LOGEMENT .....	15
LA DEMANDE EN LOGEMENT À APARTIS .....	15
<i>Décompte mensuel des demandes de logement.....</i>	<i>15</i>
<b>POINTS FORTS DE L'ACTIVITÉ 2011 .....</b>	<b>16</b>
ECONOMIES D'ÉNERGIE .....	16
SERVICES ET PRESTATIONS DE SOUTIEN .....	17
<i>Service de conseil et de recherche de logement.....</i>	<i>17</i>
<i>Fonds de solidarité .....</i>	<i>17</i>
<i>Internet@Apartis.....</i>	<i>17</i>
<b>RÉALISATIONS 2011 .....</b>	<b>19</b>
DIRECTION .....	19
1. <i>Amélioration et utilisation du tableau de bord.....</i>	<i>19</i>
2. <i>Les Résidences du Campus .....</i>	<i>19</i>
SECTEUR LOCATIONS .....	19
1. <i>Logiciel de gestion immobilière.....</i>	<i>19</i>
2. <i>Foyer pour étudiants .....</i>	<i>19</i>
3. <i>Locations d'été.....</i>	<i>20</i>



4. Mise en location du nouvel immeuble "Résidences du Campus" .....	20
5. Heures de repos dans les immeubles d'Apartis .....	20
6. Site Internet.....	20
SECTEUR FINANCES .....	20
1. Scannage des décomptes locataires.....	20
2. Suivi des liquidités .....	20
3. Situation mensuelle des comptes provisoires.....	20
SECTEUR TECHNIQUE.....	21
1. Gestion et entretien des bâtiments .....	21
2. Gestion et contrôle à distance du chauffage par vannes thermostatiques.....	21
3. Av. du Midi 3-5-7 à Fribourg.....	21
4. Conciergerie.....	21
5. Erasmus .....	21
6. Appartements de chaque site.....	21
7. Mont-Carmel à Givisiez.....	21
8. Différents travaux d'entretien effectués sur les immeubles.....	22
SECTEUR INFORMATIQUE .....	23
Système Internet .....	23
La télévision chez Apartis .....	23
Mise à jour du site Internet.....	23
Renouvellement du parc informatique.....	23
SECTEUR RESSOURCES HUMAINES.....	24
Formation des collaborateurs: une priorité.....	24

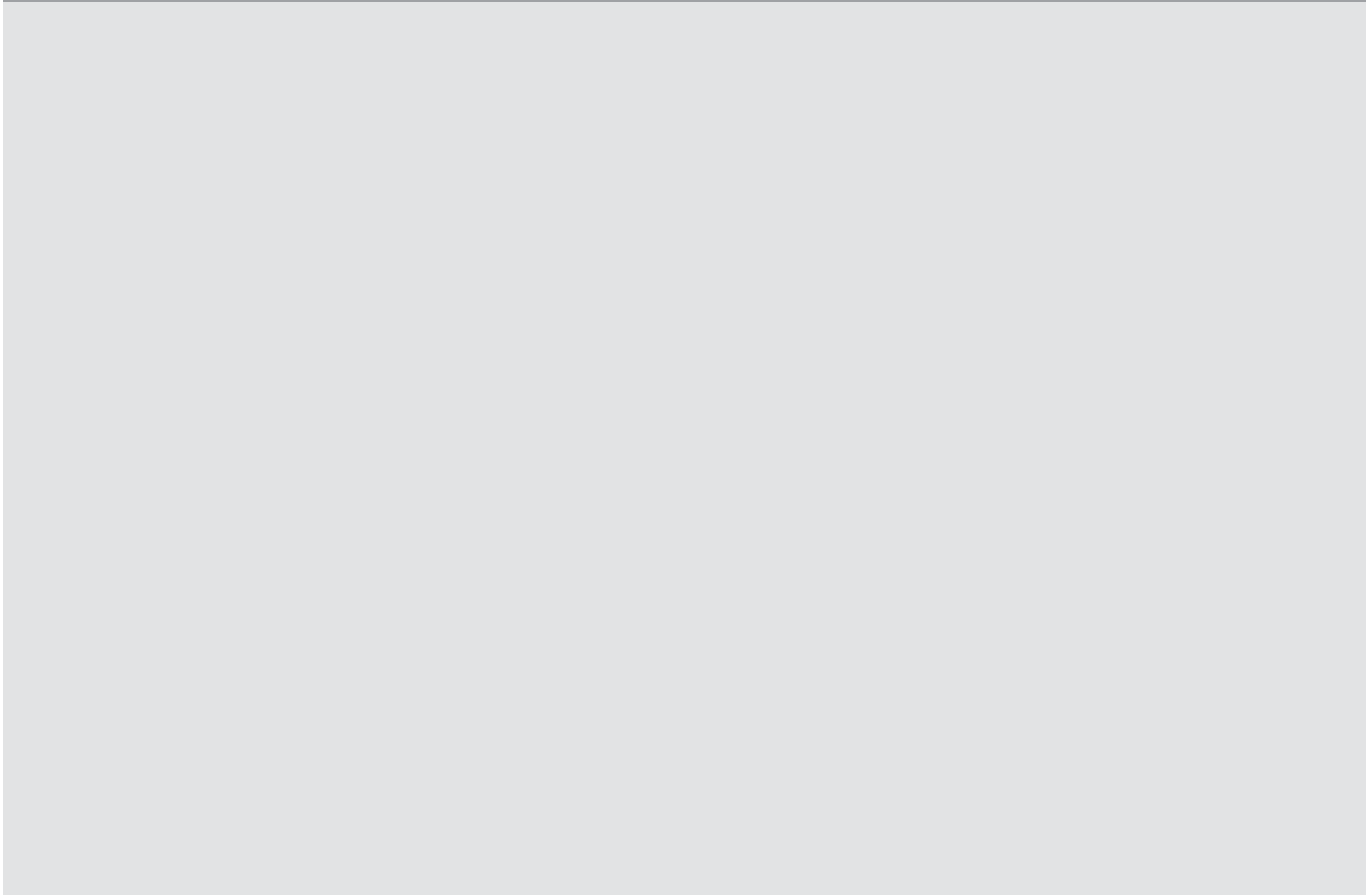
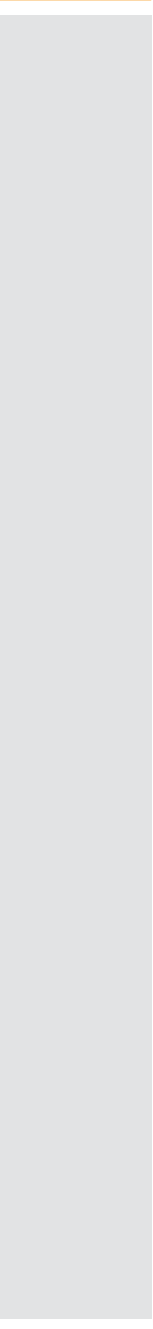
<b>OBJECTIFS IMMÉDIATS POUR 2012</b> .....	<b>25</b>
DOMAINE COMMUNICATION ET MARKETING .....	25
DOMAINE MANAGEMENT DE QUALITÉ .....	25
SECTEUR DIRECTION .....	25
SECTEUR LOCATIONS .....	25
SECTEUR FINANCES .....	25
SECTEUR TECHNIQUE.....	26
SECTEUR PROJETS IMMOBILIERS .....	26
SECTEUR INFORMATIQUE .....	26
SECTEUR RESSOURCES HUMAINES.....	26
<b>COMPTES 2011</b> .....	<b>27</b>
BILAN AU 31.12.2011 .....	27
COMPTE D'EXPLOITATION 2011.....	29
TABLEAU DE FINANCEMENT .....	32
TABLEAU DE VARIATION DU CAPITAL.....	35
ANNEXES AUX COMPTES .....	36
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION.....	51



# 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.

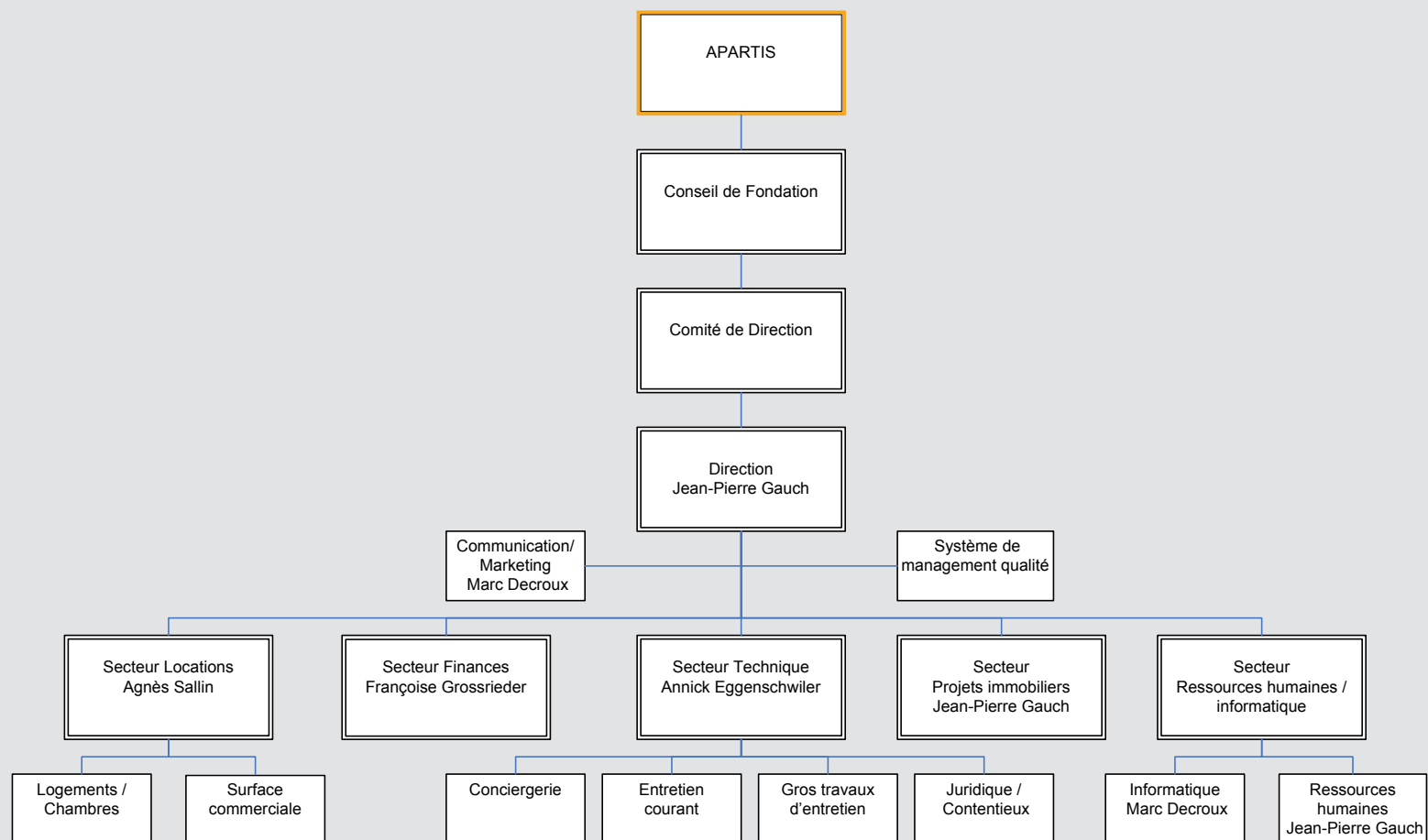
## Chiffres-clés

Secteurs	2011	2010	Variation en %
<b>Finances</b>			
Total du bilan, en CHF	41'037'512.00	34'302'230.00	+ 19.64
Chiffre d'affaires, en CHF	3'203'660.00	3'310'855.00	- 3.24
Fonds propres, en CHF	1'745'223.00	1'737'627.00	+ 0.44
Perte locative, en CHF	5'285.00	17'136.00	- 69.16
<b>Locations</b>			
Nombre d'unités de logement	683	708	- 3.53
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	363.35	365.45	- 0.57
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	359.40	351.30	+ 2.31
Taux d'occupation	99.64	99.00	+ 0.65
Taux de satisfaction global des locataires sortants	81.40	82.60	- 1.45
Taux de fluctuation des locataires	64.30	63.00	+ 2.06
Nombre de séances de conciliation	0	0	
Demandes de logement	1'676	1'104	+ 51.81
<b>Technique</b>			
Nombre d'interventions	757	822	- 7.91
Nombre d'interventions par personnel interne	460	508	- 9.45
Montant des frais d'entretien, en CHF	291'155	310'583	- 6.26
<b>Informatique</b>			
Nombre d'abonnés à Internet au 31 décembre	672	656	+ 2.44
<b>Ressources humaines</b>			
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 2011 : 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. Helmut Eichhorn, délégué de l'AGEF (Association des étudiants) et M. Michaël Cressier, 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. C'est dans cette optique que l'achat d'un nouveau bâtiment a été étudié.

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 2011 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 mise en route 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.

Sur proposition du comité de Direction, le conseil de Fondation a constitué une commission de bâtisse pour suivre le chantier du projet "Les Résidences du Campus". Cette commission est composée de : M. Charles Ducrot, M. le Professeur Pierre Sprumont, M. Jean-Pierre Gauch et M. Helmut Eichhorn pour le maître d'ouvrage ainsi que par M. Benoît Demierre et Mme Annette Reutzel pour le maître d'oeuvre.

## 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.

### **L'effectif total du personnel de la Fondation**

En 2011, l'effectif s'élevait à 17 personnes (8.35 équivalents plein temps).

### **Le personnel interne**

Depuis 2008, le personnel interne occupe 9 personnes (5.95 équivalents plein temps).

### **Le personnel externe**

Le personnel externe comprend 8 personnes (2.40 équivalents plein temps).

### **Remerciements**

La Fondation souhaite remercier tous ses collaborateurs pour leur engagement et leur dévouement durant l'année 2011.



## L'offre et la demande en logement

### L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2011, la Fondation Apartis gérait 683 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 628 dans ses propres bâtiments et 55 dans des immeubles loués à des propriétaires privés. Le nombre de logement gérés par la Fondation a diminué de 25 unités, soit 3.53% en 2011. Cette diminution est due à la résiliation du bail à loyer de l'immeuble situé à la rue Jean-Paul II à Villars-sur-Glâne.

### Immeubles propriété de la Fondation

La Fondation est propriétaire de 15 immeubles dans les sites suivants :

- avenue du Midi 3, 5 et 7, rue de l'Industrie 14 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	Rem.
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
Mont-Carmel (Bellevue)	5	4	3	11		14		1	11	14	4	209	3 locaux commerciaux
Epinettes	3			27	1	23						125	
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>62</b>	<b>2</b>	<b>66</b>	<b>10</b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>628</b>	

## Immeubles loués à des propriétaires privés

Jusqu'au 31 janvier 2011, la Fondation était locataire de trois immeubles situés sur les communes de Fribourg et de Villars-sur-Glâne. Le propriétaire de l'immeuble sis à la rue Jean-Paul II à Villars-sur-Glâne a souhaité réaffecter son immeuble et a ainsi procédé à la résiliation du bail.

Au 31 décembre 2011, la Fondation est locataire de 2 immeubles sur la commune de Fribourg, à savoir :

- Sonnenberg
- Beauregard.

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
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>2</b>				<b>2</b>		<b>2</b>	<b>2</b>			<b>2</b>





## La demande globale en logement

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

## La demande en logement à Apartis

Se référant à la demande totale, on constate que la Fondation loge environ 10% 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 2011 et sur le canal qu'elles empruntent.

Mois	Téléphone	E-mail	En personne	Inscriptions	Total
Janvier	7	8	5	72	92
Février	20	16	9	70	115
Mars	12	27	4	111	154
Avril	5	28	8	90	131
Mai	18	31	12	143	204
Juin	10	48	1	131	190
Juillet	13	56	11	94	174
Août	28	72	6	54	160
Septembre	19	65	20	64	168
Octobre	15	45	6	50	116
Novembre	8	42	3	51	104
Décembre	5	36	4	23	68
<b>Total 2011</b>	<b>160</b>	<b>474</b>	<b>89</b>	<b>953</b>	<b>1'676</b>

## Points forts de l'activité 2011

### Economies d'énergie

Depuis 2008, la Fondation s'est engagée en matière de responsabilité environnementale en mettant sur pied un projet qui vise à économiser 20% de sa consommation de mazout, de gaz, d'eau et d'électricité sur la période 2009-2013.

Entre 2008 et 2011, la consommation de gaz a été réduite de 24% grâce notamment à la pose de vannes thermostatiques intelligentes avec contrôle à distance de la température des chambres et au réglage du chauffage. Au 31 décembre 2011, tous les bâtiments propriété de la Fondation sont équipés.

La consommation d'eau a été réduite de 7% sur la même période. La pose de mitigeurs d'eau dans les immeubles du Varis n'a manifestement pas donné les résultats escomptés. D'autres pistes doivent être étudiées pour réduire la consommation aussi bien d'eau chaude que d'eau froide.

Quant à la consommation d'électricité, celle-ci a baissé de 8 % entre 2008 et 2011. La pose de détecteurs de mouvements dans les locaux communs avait permis une baisse sensible de la consommation d'électricité en 2010, mais depuis lors la consommation présente une légère augmentation, notamment suite à la mise en place du nouveau système Internet (fibre optique). Ici aussi, des solutions doivent être trouvées pour pouvoir atteindre les objectifs fixés.

En outre, la Fondation Apartis a démarré en 2011 la construction d'un nouvel immeuble conformément au standard Minergie ainsi qu'à la rénovation de quatre bâtiments. Ces immeubles se situent idéalement au fond du plateau de Pérolles (rue de l'Industrie et route Wilhelm-Kaiser), à proximité de nombreux lieux d'étude. Ils bénéficient également d'une bonne desserte en transports publics.

### Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2011, Apartis gérait 683 unités de logements à Fribourg, Givisiez et Marly, dont 628 dans ses propres bâtiments.

Le loyer mensuel moyen d'une chambre non meublée, sans charges, s'élevait à CHF 363.35. 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 99.64%. En tout, 2 chambres sont restées vacantes pendant un ou plusieurs mois. La perte locative y relative s'est montée à CHF 5'285.00.

Parmi les 439 résiliations de bail reçues, 204 (47%) étaient des résiliations anticipées et 235 (53%) des résiliations ordinaires. 63% 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% des contrats résiliés. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 7.5% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 683 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 64.3%



ont fait l'objet d'un changement de locataire durant les douze mois de l'exercice écoulé.

Les sondages remis par les locataires sortants démontrent que 96% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon, 85% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation) et 72% de service de conciergerie. 80% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 19.5% 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, 1'676 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site Internet, 953 se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre, tandis que 723 personnes nous ont contactés soit par téléphone, soit par e-mail, soit à nos bureaux.

### Fonds de solidarité

En 2011, aucun montant n'a été attribué à ce compte.

### Internet@Apartis

En automne 2009, le système Internet@Apartis a été mis en place. 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 2011, Apartis recensait 672 abonnés. Les rares locataires qui ne sont pas raccordés par la solution Internet@Apartis sont les personnes qui ont refusé notre service et préféraient conserver leur abonnement auprès d'autres prestataires. Dans un futur proche, tous les locataires disposeront de cette prestation, celle-ci étant comprise dans le bail.

### Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur Technique a effectué 757 interventions de réparation et de mise en état durant la période prise en compte, dont 460 (60.77%) ont pu être exécutées par le collaborateur technique de la Fondation et 297 (39.23%) par des entreprises externes. Durant l'année 2011, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 291'155.00. Le tableau ci-après montre la répartition des travaux par catégories d'entretien.

Catégories	2011	2010
Adoucisseur - sel à dégeler	2	5
Architecte	0	2
Canalisation (débouchage)	0	7
Carrelage	15	8
Chauffage	17	46
Collaborateur technique	346	368
Concierge	114	140
Désinfection	8	0
Eclairage	0	7
Electricité	30	36
Electroménager	90	69
Enveloppe extérieure - gros oeuvre	5	9
Extincteurs	0	7
Graveur	0	0
Intervention nettoyage [groupé avec les concierges en 2010]	0	0
Menuiserie	9	17
Nettoyage	4	2
Peinture	51	25
Sanitaires	33	31
Serrurerie	0	5
Sol	3	6
Stores	26	23
Système de lessive	1	0
Ventilation	1	5
Vitrier	2	4
<b>Total</b>	<b>757</b>	<b>822</b>



## Réalisations 2011

### 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 débuté la réalisation du projet "Les Résidences du Campus". Ce projet comprend d'une part la rénovation de 4 bâtiments existants situés à la rue de l'Industrie. Il s'agit des premiers HLM de la Ville de Fribourg que la Fondation rénove en étroite collaboration avec le Service cantonal des biens culturels. Le projet comporte d'autre part la construction d'un nouveau bâtiment. Le montant total budgété s'élève à un peu plus de CHF 18 millions. 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. La Fondation a mené à son terme les négociations et tractations financières. Elle participe aux séances de chantier et aux commissions de bâtisse.

Pour suivre le chantier, le conseil de Fondation a constitué sur proposition du comité de Direction une commission de bâtisse.

### Secteur Locations

#### 1. Logiciel de gestion immobilière

Le secteur Locations a intégré des données supplémentaires dans son logiciel de gestion, telles que l'orientation des chambres, la présence d'un balcon privé ou commun, d'une terrasse privée ou commune, etc.

Le logiciel a été adapté aux nouvelles formules officielles de résiliation de bail par le bailleur et de fixation du loyer initial.

#### 2. Foyer pour étudiants

La Fondation a visité des foyers existants et créé un réseau de contact avec les responsables des foyers.

### **3. Locations d'été**

La Fondation a mis en place une collaboration avec l'Association fribourgeoise de l'hébergement collectif pour la promotion de ses logements sur leur site Internet. Les nouveaux flyers ont été actualisés avec les nouveaux tarifs des nuitées. Des activités de promotion ont été faites auprès de l'Université, de l'Office du Tourisme et des principaux organisateurs d'événements en été.

### **4. Mise en location du nouvel immeuble "Résidences du Campus"**

La Fondation a élaboré un planning détaillé de mise en location des chambres pour 2012.

### **5. Heures de repos dans les immeubles d'Apartis**

Dans le but de sensibiliser les nouveaux locataires, le secteur Locations a étudié et mis en place une forme sympathique de promotion des heures de repos à respecter.

### **6. Site Internet**

La page FAQ a été mise à jour et traduite en anglais.

## **Secteur Finances**

### **1. Scannage des décomptes locataires**

Les décomptes des locataires sont désormais signés, scannés et introduits dans le logiciel de gestion. Il est désormais possible de les consulter en tout temps à l'écran.

### **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.

### 4. Conciergerie

Un contrôle mensuel des conciergeries a été mis sur pied sur chaque site.

### 5. Erasmus

Un contrôle régulier (environ tous les 2 mois) de la propreté des appartements durant le temps de location a été mis en place.

### 6. Appartements de chaque site

Les appartements font désormais l'objet d'un contrôle périodique (1 fois par année).

### 7. Mont-Carmel à Givisiez

Les tacomètres ont été remplacés dans tous les appartements. L'installation de chauffage a fait l'objet de réglages.

## 8. Différents travaux d'entretien effectués sur les immeubles

Epinettes :

- Réfection de la peinture des portes des immeubles et des corps des boîtes aux lettres

Varis :

- Travaux d'entretien sur la ferblanterie des toitures
- Réfection de la peinture des piliers des marquises
- Réfection des faïences dans les salles de bain.

Midi :

- Réfection de la peinture des trois cages d'escaliers et des cours intérieures.

Mont-Carmel/Bellevue à Givisiez:

- Renouvellement des chaises pour la place de détente extérieure
- Renouvellement des aspirateurs dans les appartements Erasmus
- Façades 23 et 29 : remise en état des trous des oiseaux exotiques sur l'isolation périphérique
- Entrée 21 : pose d'une clôture entre le talus et l'immeuble.





## Secteur Informatique

### Systeme Internet

Le système Internet pour nos locataires donne pleinement satisfaction. Le signal délivré est très stable et la bande passante négociée nous permet d'offrir des accès dont la rapidité et le rapport qualité/prix défient toute concurrence. De nouvelles négociations ont été faites pour équiper les nouveaux immeubles des "Résidences du Campus".

Le helpdesk a procédé à 77 interventions sur site. Dans la majorité des cas, les problèmes étaient liés à la configuration des machines des locataires. Une dizaine 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.

### La télévision chez Apartis

La télévision analogique est en train de vivre ses dernières heures. Les pays européens ont commencé à abandonner ce moyen de transmission en automne 2011. Pour les habitants de la route de l'Industrie, cela signifie la disparition progressive des chaînes TV disponibles par les installations satellites en service. En attendant de trouver une solution financièrement acceptable basée sur de l'IPTV (télévision diffusée par les connexions Internet), 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).

### 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. En 2011, quelques rubriques ont été revues et complétées, notamment en affichant maintenant des photos de certaines chambres.

### 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

### Formation des collaborateurs

La direction de la Fondation encourage ses collaborateurs à parfaire leur formation. Le nombre de jours de formation s'élève en 2011 à 35, ce qui correspond à une moyenne de 2 jours par collaborateur.



## Objectifs immédiats pour 2012

De nombreux objectifs ont été fixés pour 2012. 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 nouvelle 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 système de gestion efficace des clés;
- remaniement complet des informations publiées sur Internet à propos des immeubles;
- mise en location des Résidences du Campus;
- mise à jour des documents administratifs suite à la nouvelle numérotation des immeubles.

### 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

- réception des appartements des "Résidences du Campus" et entrée des premiers locataires;
- projet de rénovation de la façade côté gare des immeubles de l'avenue du Midi;
- transformation des salles communes des Epinettes en lofts;
- début des rafraîchissements de certains appartements sur l'ensemble des sites.

## 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 les 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

	2011	2010
	CHF	CHF
ACTIF		
Liquidités	1'255'889	1'320'792
Créances	50'180	51'749
Titres	0	86'215
Comptes actifs de régularisation	419'843	488'712
Total actif circulant	1'725'912	1'947'468
Mobilier et machines	161'217	181'579
Sûretés objets loués	25'289	25'257
Participations financières	5'000	5'000
Immeubles	63'139'161	63'139'161
Subventions reçues	-25'768'347	-25'768'347
Amortissements cumulés	-5'674'359	-5'227'888
Total actif immobilisé	39'311'600	32'354'762
<b>Actif</b>	<b>41'037'512</b>	<b>34'302'230</b>

	2011	2010
	CHF	CHF
PASSIF		
Comptes passifs de régularisation	60'888	148'689
Engagements financiers à court terme	2'887'421	389'264
Engagements financiers à long terme	36'343'980	32'026'650
<b>Total capitaux étrangers</b>	<b>39'292'289</b>	<b>32'564'603</b>
Fonds de rénovation	1'039'540	1'056'759
Fonds de solidarité	5'464	5'464
Fonds pour pertes de loyers Erasmus	19'920	14'020
<b>Total capital des fonds</b>	<b>1'064'924</b>	<b>1'076'243</b>
Capital de dotation	20'000	20'000
Moyens libres et moyens d'exploitation	441'384	441'384
Fonds pour nouveaux logements	150'000	150'000
Fonds pour projets énergétiques	68'900	50'000
<b>Total capital de l'organisation</b>	<b>680'299</b>	<b>661'384</b>
<b>Passif</b>	<b>41'037'512</b>	<b>34'302'230</b>



## Compte d'exploitation 2011

	2011	2010
	CHF	CHF
PRODUITS		
Produits de loyers	3'132'228	3'228'557
Pertes sur loyers	- 5'285	- 17'136
Produits d'immeuble divers	69'571	72'298
<b>Total produits d'immeubles</b>	<b>3'189'514</b>	<b>3'293'719</b>
CHARGES		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	1'177'851	1'229'126
Assurances	47'175	45'807
Entretien d'immeubles	291'155	310'583
Frais de nettoyage et de conciergerie	211'311	210'658
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	154'211	151'090
Charges diverses d'immeubles	118'175	120'980
Amortissements mobiliers	46'694	41'586
Amortissements des immeubles	446'470	461'091
<b>Total charges d'immeubles</b>	<b>2'493'042</b>	<b>2'570'921</b>
<b>Résultat sur immeubles</b>	<b>703'472</b>	<b>722'798</b>

	2011	2010
	CHF	CHF
Personnel	606'428	588'869
Frais juridiques et fiduciaires	12'618	10'254
Publicité et relations publiques	8'160	4'031
Amortissements machines de bureau	4'009	4'009
Autres frais administratifs	53'392	84'792
Total charges d'exploitation	684'607	691'955
<b>Résultat intermédiaire</b>	<b>18'865</b>	<b>30'843</b>
RESULTATS HORS EXPLOITATION		
Produits extraordinaires	11'580	5'801
Charges extraordinaires	-1'530	-8'799
Total résultats hors exploitation	10'050	-2'998
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>28'915</b>	<b>27'845</b>





	2011	2010
	CHF	CHF
Attribution au fonds de rénovation	-10'000	0
Attribution au fonds de projets énergétiques	-18'900	-15'000
Attribution aux moyens libres	-15	-2'845
<u>Total autres résultats d'exploitation</u>	<u>-28'915</u>	<u>-17'845</u>
Résultat après variation des fonds	10'000	10'000
<u>Attribution au fonds pour nouveaux logements</u>	<u>0</u>	<u>-10'000</u>
Résultat après attribution aux fonds libres	0	0

## Tableau de financement

	2011	2010
	CHF	CHF
Résultat de l'exercice (avant attribution aux fonds)	28'915	27'845
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation		
Amortissements du mobilier de bureau	50'703	45'596
Amortissements des immeubles	446'471	461'090
Variation des comptes actifs de régularisation	68'869	24'386
Variation des comptes créances	1'537	3'562
Variation des comptes passifs de régularisation	-87'801	51'023
Variation des dettes financières à court terme	2'498'157	-48'385
Variation des titres	86'215	-86'215
Variation du capital des fonds	-21'319	5'900
Variation de flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	3'071'747	484'802



	2011	2010
	CHF	CHF
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements		
Investissements mobilier de bureau	-30'341	-47'413
Investissements immeubles	-7'423'639	-197'346
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	0	0
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissement	-7'453'980	-244'759

	2011	2010
	CHF	CHF
Flux de fonds provenant de l'activité de financement		
Diminution des engagements hypothécaires	-42'670	-42'670
Augmentation des engagements hypothécaires	4'360'000	0
<b>Flux de fonds provenant de l'activité de financement</b>	<b>4'317'330</b>	<b>-42'670</b>
<b>Augmentation, diminution des disponibilités</b>	<b>-64'903</b>	<b>197'373</b>
Etat initial disponibilités au 1.1.2011	1'320'796	1'123'419
Etat final disponibilités au 31.12.2011	1'255'889	1'320'792
<b>Variation des disponibilités</b>	<b>-64'903</b>	<b>197'373</b>



## 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			15		441'399
Fonds nouveaux logements	150'000			0		150'000
Fonds pour projets énergétiques	50'000			18'900		68'900
Résultat de l'exercice	0		28'915	-28'915		0
<b>Capital d'organisation</b>	<b>661'384</b>	<b>0</b>	<b>28'915</b>	<b>-10'000</b>	<b>0</b>	<b>680'299</b>
<b>Moyens provenant de fonds</b>						
Fonds de solidarité	5'464				0	5'464
Fonds de rénovation	1'056'759			10'000	-27'219	1'039'540
Fonds pertes loyers Erasmus	14'120			5'900		19'920
<b>Capital de fonds</b>	<b>1'076'243</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15'900</b>	<b>-27'219</b>	<b>1'064'924</b>

## Annexes aux comptes

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

Les comptes annuels 2011 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 linaires:
  - 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.



	2011	2010
	CHF	CHF
Constitution de gages en faveur de tiers		
Cédules hypothécaires en nantissement	54'080'000	36'720'000
01 Liquidités		
Caisse	3'402	4'749
Poste	127'667	78'826
Banque	1'124'20	1'237'217
Total liquidités	1'255'889	1'320'792

	2011	2010
	CHF	CHF
02 Créances		
Loyers à recevoir	22'322	21'358
Débiteurs divers	1'298	495
Créances relatives aux charges chauffage	26'560	29'896
<b>Total Créances</b>	<b>50'180</b>	<b>51'749</b>

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.

	2011	2010
	CHF	CHF
03 Titres	0	86'215
<b>Titres</b>	<b>0</b>	<b>86'215</b>





	2011	2010
	CHF	CHF
04 Comptes actifs de régularisation		
Intérêts intercalaires	94'124	114'311
Frais émission	231'678	280'489
Loyers payés d'avance	15'397	20'052
Intérêts à recevoir sur titres	0	6'451
Assurances payées d'avance	19'276	18'992
Factures fournisseurs payés d'avance	23'601	43'417
Chiffre d'affaires Keycom	10'942	11'820
Indemnité congé maternité à recevoir	0	5'000
Loyer erasmus à recevoir	975	0
Indemnité assurance à recevoir	23'850	0
<b>Total comptes actifs de régularisation</b>	<b>419'843</b>	<b>488'712</b>

## 05 Immeubles

Valeur d'investissement	Av. du Midi Fribourg	Mont-Carmel Givisiez	Epinettes Marly	Varis Fribourg	Industrie Fribourg
Valeur au 1.1.2011	10'867'467	23'177'525	11'545'466	10'388'799	7'157'904
Subventions reçues <sup>1)</sup>	-4'694'814	-10'545'731	-6'229'746	-4'298'056	0
Investissements	0	0	0	0	0
Situation au 31.12.2012	6'172'653	12'631'794	5'317'720	6'090'743	7'157'904

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

En 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 1.1.2011	1'091'501	1'713'522	718'045	911'295	793'526
Amortissements	74'063	121'326	53'464	79'589	118'028
Situation au 31.12.2011	1'165'564	1'843'848	771'509	990'884	911'554
Valeur comptable au 1.1.2011	5'081'152	10'918'272	4'599'675	5'179'448	6'364'378
Valeur comptable au 31.12.2011	5'007'089	10'796'946	4'546'211	5'099'859	6'246'350
Valeur d'assurance-incendie au 31.12.2011	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 1.1.2011	12'248	42'350	16'027	22'020	36'787
Investissements	4'156	16'736	3'699	4'373	1'377
Amortissements	2'958	11'047	3'293	4'087	12'268
Valeur comptable au 31.12.2011	13'446	48'039	16'433	22'306	25'896



	2011	2010
	CHF	CHF
06 Passifs transitoires		
Intérêts sur prêts hypothécaires	17'722	80'230
Factures fournisseurs à payer	33'166	32'459
Provision pour travaux d'entretien	0	27'000
Provision honoraires révision	10'000	9'000
<b>Total passifs transitoires</b>	<b>60'888</b>	<b>148'689</b>

	2011	2010
	CHF	CHF
07 Engagements financiers à court terme		
Dépôts de garanties de locataires mobiles	20'878	24'848
Loyers payés d'avance	188'007	184'777
Parts sociales à rembourser <sup>1)</sup>	800	7'800
Divers engagements <sup>2)</sup>	178'227	171'839
Crédit de construction	2'499'509	0
<b>Total engagements financiers</b>	<b>2'887'421</b>	<b>389'264</b>

<sup>1)</sup> 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 31.12.2011, il reste 1 coopérateur à rembourser pour un montant total de CHF 800.

<sup>2)</sup> Les «divers engagements» correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2011 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2011 (crédeurs).



	2011	2010
	CHF	CHF
08 Engagements financiers à long terme		
Emprunts à la CCL	33'800'000	31'600'000
Prêt hypothécaire ASH (Association Suisse pour l'Habitation)	2'543'980	426'650
<b>Total engagements financiers à long terme</b>	<b>36'343'980</b>	<b>32'026'650</b>

#### 09 Produits d'immeubles divers

Recettes des cartes lessives	37'351	28'501
Abonnements Internet	0	465
Automates à boissons	2'587	1'264
Divers produits d'immeubles <sup>1)</sup>	29'633	30'372
<b>Total produits d'immeubles divers</b>	<b>69'571</b>	<b>60'602</b>

<sup>1)</sup> 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.

	2011	2010
	CHF	CHF
10 Loyers payés et intérêts hypothécaires		
Immeuble Av. Jean-Paul-II 5 (loyers payés)	4'655	55'860
Immeuble Av. Beauregard 3 (loyers payés)	95'000	95'000
Immeuble Sonnenberg (loyers payés)	72'960	72'960
Immeuble Avenue du Midi, Fribourg	163'629	163'204
Immeuble Rte Mont-Carmel, Givisiez	359'933	359'933
Immeuble Ch. des Epinettes, Marly	137'962	137'604
Immeuble Le Varis, Fribourg	187'173	187'172
Immeuble Rue de l'industrie, Fribourg	156'539	157'393
<b>Total loyers payés et intérêts hypothécaires</b>	<b>1'177'851</b>	<b>1'229'126</b>





	2011	2010
	CHF	CHF
11 Charges diverses d'immeubles		
Frais d'élimination des déchets	0	10'000
Frais Internet <sup>1)</sup>	90'461	89'237
Charges diverses d'immeubles <sup>2)</sup>	27'714	11'743
<b>Total charges diverses d'immeubles</b>	<b>118'175</b>	<b>110'980</b>

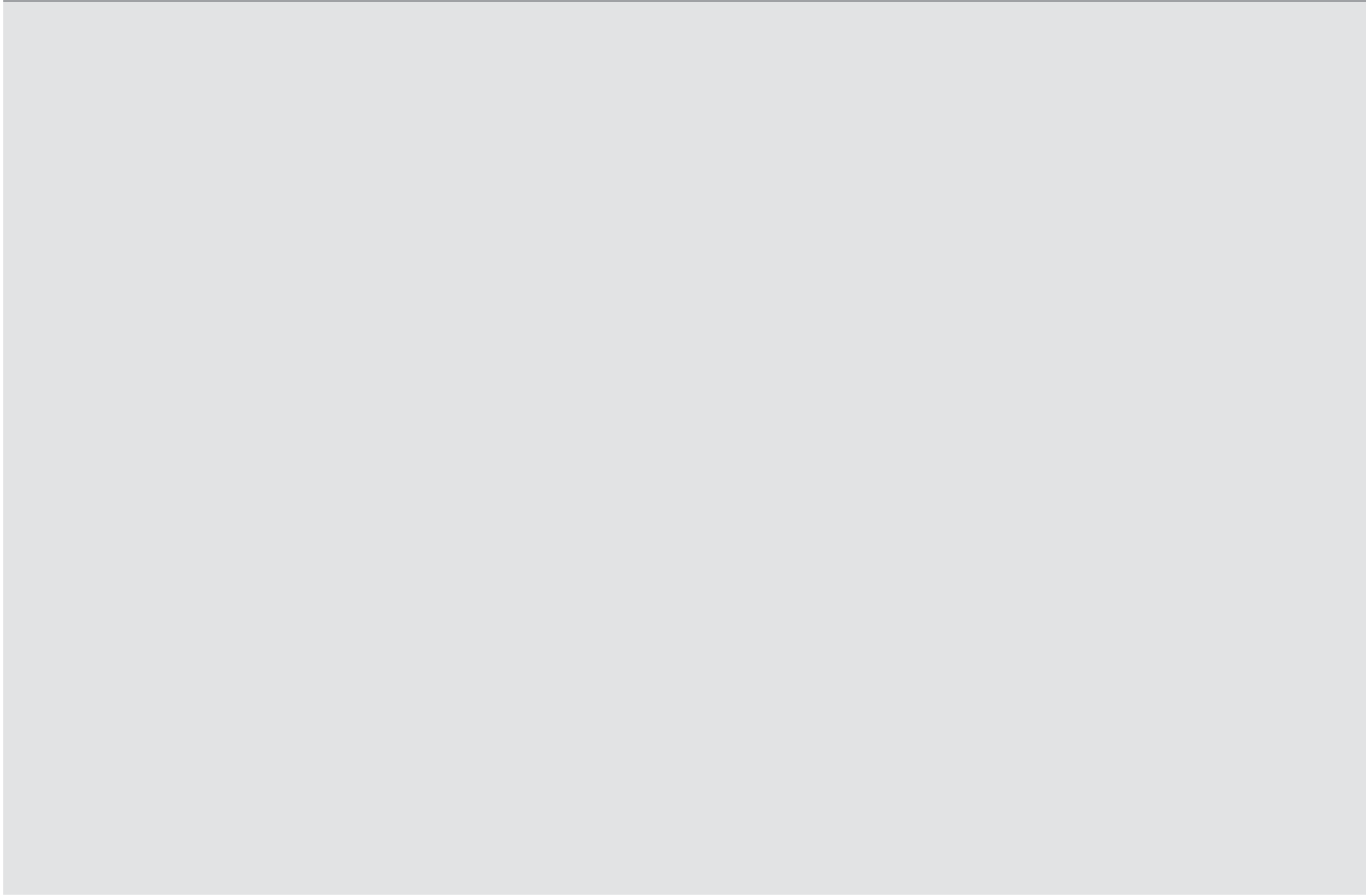
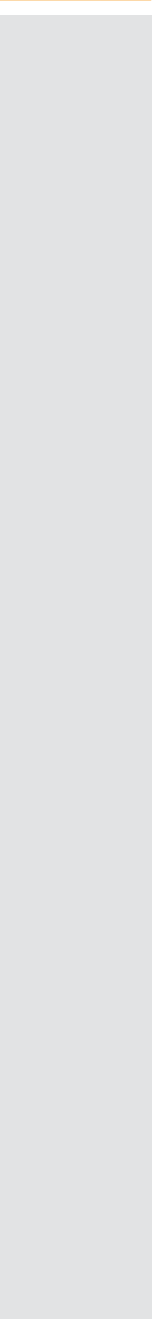
<sup>1)</sup> Ne sont pas inclus dans le poste «frais Internet» les frais administratifs y relatifs.

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

	2011	2010
	CHF	CHF
12 Autres frais administratifs		
Frais et intérêts bancaires	6'965	9'906
Perte sur titres	757	15'125
Téléphones et ports	11'296	10'415
Frais informatiques	7'151	15'224
Matériel de bureau et imprimés	11'866	17'693
Autres frais de bureau	15'357	16'429
<b>Total autres frais administratifs</b>	<b>53'392</b>	<b>84'792</b>



	2011	2010
	CHF	CHF
13 Produits extraordinaires		
Parts sociales	3'200	0
Produits sur titres	1'862	0
Corrections années antérieures	6'518	5'801
<b>Total produits extraordinaires</b>	<b>11'580</b>	<b>17'497</b>
14 Charges extraordinaires		
Frais d'entretien exceptionnels	0	2'393
Diverses charges	1'530	1'413
Frais de maintenance informatique 08/09	0	4'799
<b>Total charges extraordinaires</b>	<b>1'530</b>	<b>8'799</b>





## Rapport de l'organe de révision

BfB Fiduciare SA  
Beaumont 12  
Case postale  
CH-1701 Fribourg

Téléphone 026 426 36 36  
Fax 026 426 36 37  
bf.b.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 2011.

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 4 avril 2012

BfB Fiduciare 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 juillet 2012, sur papier FSC par respect pour l'environnement.