



FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

rapport d'activité 2010

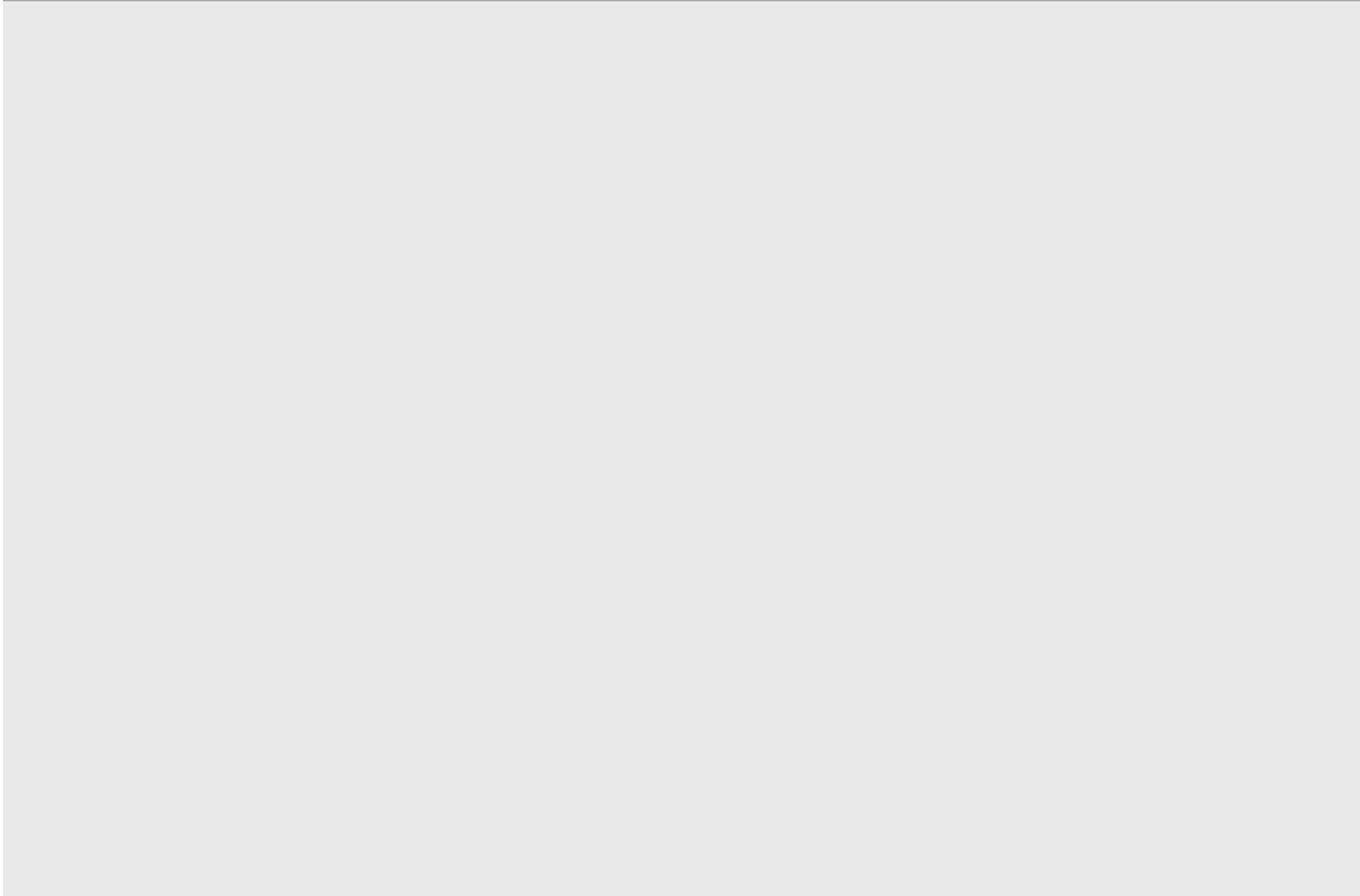
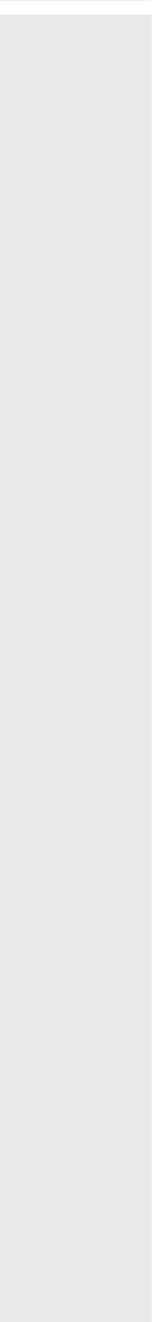




Table des matières

| | |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 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 | 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> |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| L'OFFRE ET LA DEMANDE EN LOGEMENT | 13 |
| 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> |
| POINTS FORTS DE L'ACTIVITÉ 2010..... | 16 |
| APARTIS, 20 ANS DÉJÀ | 16 |
| ECONOMIE 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>18</i> |
| RÉALISATIONS 2010 | 20 |
| DIRECTION | 20 |
| 1. <i>Amélioration et utilisation du tableau de bord.....</i> | <i>20</i> |
| 2. <i>Etude pour la réaffectation de 2 salles publiques aux Epinettes</i> | <i>20</i> |
| 3. <i>Gestion des cartes de lessive</i> | <i>20</i> |

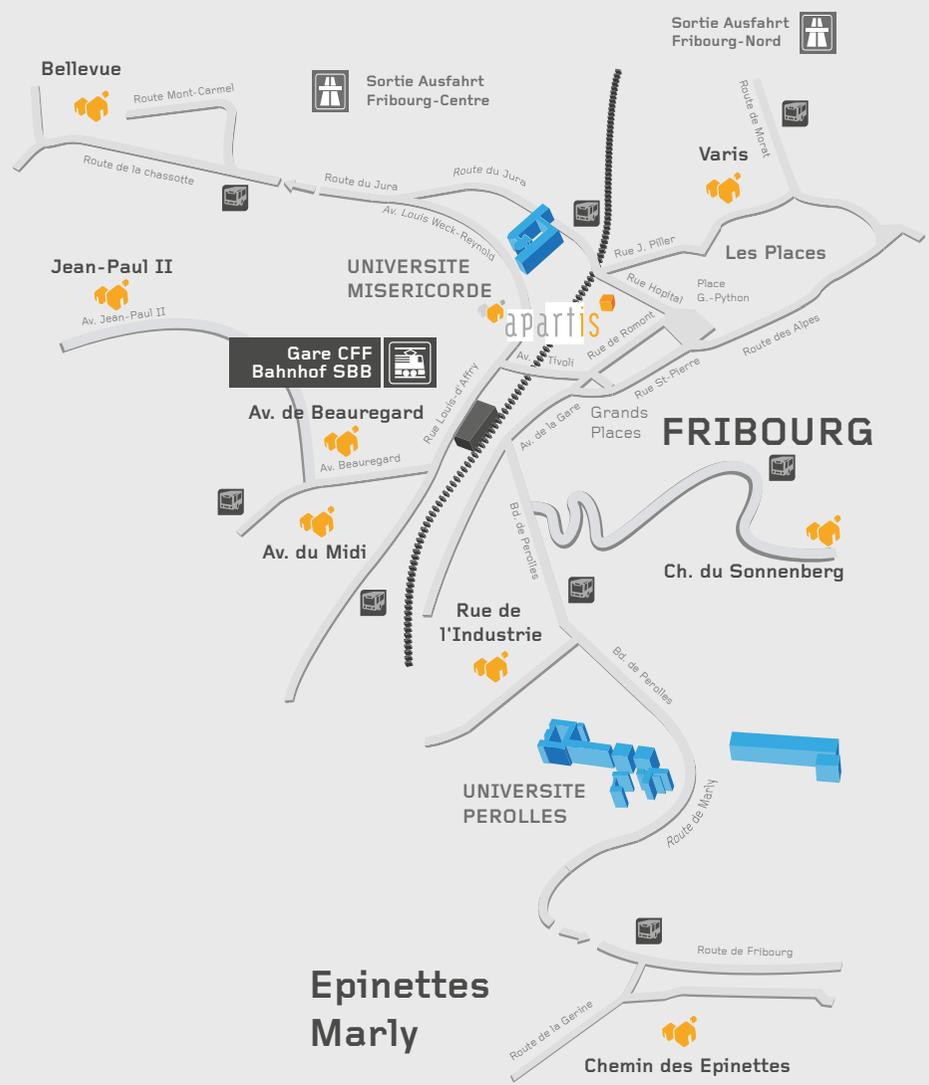


| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SECTEUR LOCATIONS | 20 |
| 1. Logiciel de gestion immobilière..... | 20 |
| 2. Foyer Bertigny..... | 21 |
| 3. Archives..... | 21 |
| 4. Etudiants d'échange (Erasmus)..... | 21 |
| 5. Informations disponibles sur Internet..... | 21 |
| 6. Logements à durée déterminée pour enseignants et chercheurs..... | 21 |
| 7. Locations d'été..... | 21 |
| 8. Cartes lessive..... | 22 |
| 9. Assurance responsabilité civile collective d'Apartis..... | 22 |
| SECTEUR FINANCES | 22 |
| 1. Scannage des factures..... | 22 |
| 2. Locataires sortants..... | 22 |
| 3. Facturation des frais de chauffage et entretien..... | 22 |
| SECTEUR TECHNIQUE..... | 22 |
| 1. Gestion et entretien des bâtiments..... | 22 |
| 2. Installation de vannes thermostatiques pour la gestion et le contrôle à distance du chauffage..... | 22 |
| 3. Grêle du 21 juillet 2009..... | 23 |
| 4. Boiler..... | 23 |
| 5. Différents travaux d'entretien effectués sur les immeubles..... | 23 |
| SECTEUR PROJETS IMMOBILIERS..... | 24 |
| Nouvel immeuble..... | 24 |
| SECTEUR INFORMATIQUE..... | 24 |
| Système Internet..... | 24 |
| La télévision chez Apartis..... | 24 |
| Mise à jour du site Internet..... | 24 |
| SECTEUR RESSOURCES HUMAINES..... | 25 |
| Formation des collaborateurs: une priorité..... | 25 |

| | |
|--------------------------------------------|-----------|
| OBJECTIFS IMMÉDIATS POUR 2011 | 26 |
| DOMAINE COMMUNICATION ET MARKETING..... | 26 |
| DOMAINE MANAGEMENT DE QUALITÉ | 26 |
| SECTEUR DIRECTION | 26 |
| SECTEUR LOCATIONS | 26 |
| SECTEUR FINANCES | 26 |
| SECTEUR TECHNIQUE..... | 26 |
| SECTEUR PROJETS IMMOBILIERS | 27 |
| SECTEUR INFORMATIQUE | 27 |
| SECTEUR RESSOURCES HUMAINES..... | 27 |
| COMPTES 2010 | 29 |
| BILAN AU 31.12.2010 | 29 |
| COMPTE D'EXPLOITATION 2010..... | 31 |
| TABLEAU DE FINANCEMENT | 34 |
| TABLEAU DE VARIATION DU CAPITAL..... | 37 |
| ANNEXES AUX COMPTES | 38 |
| RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION..... | 51 |

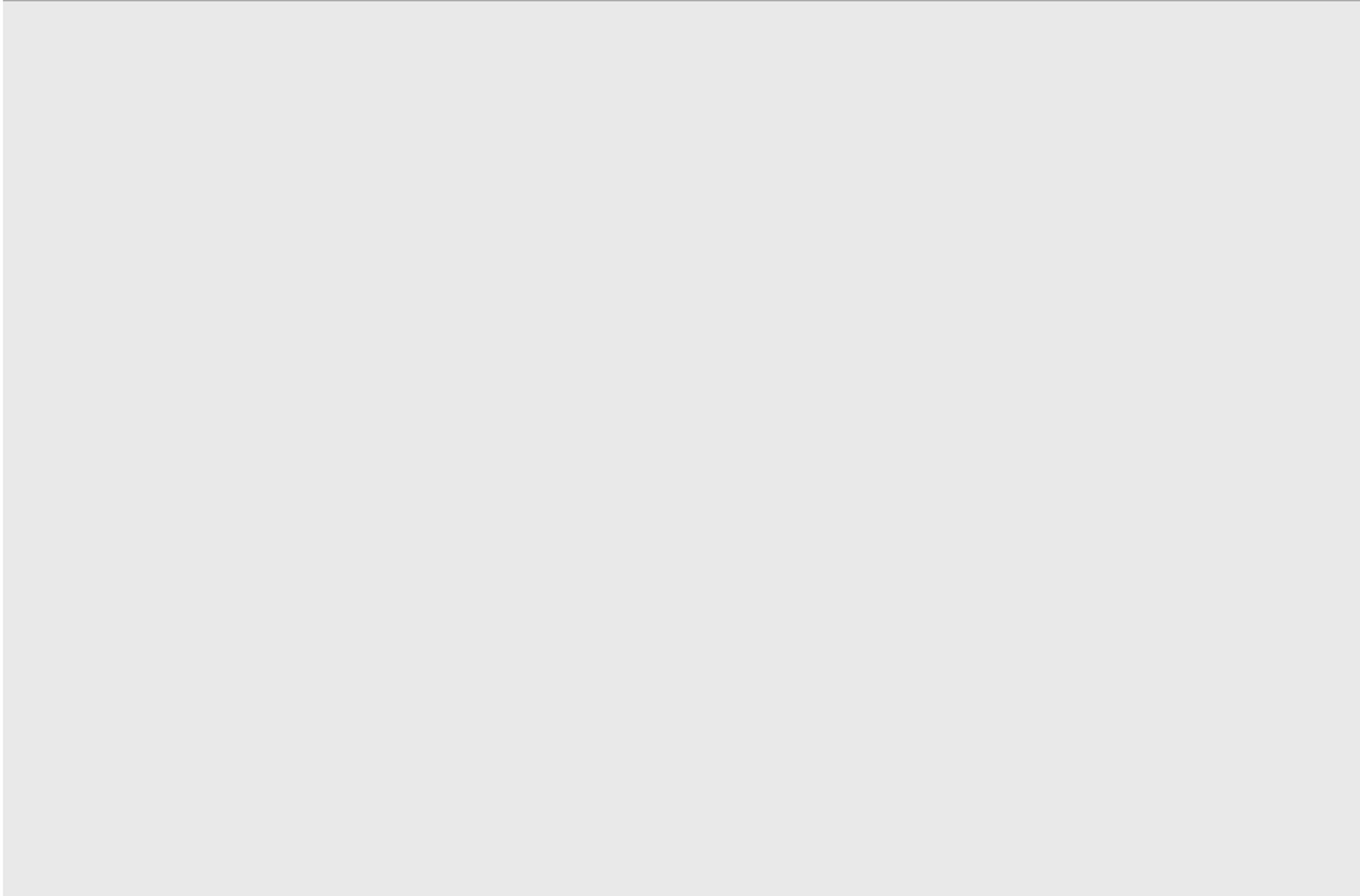
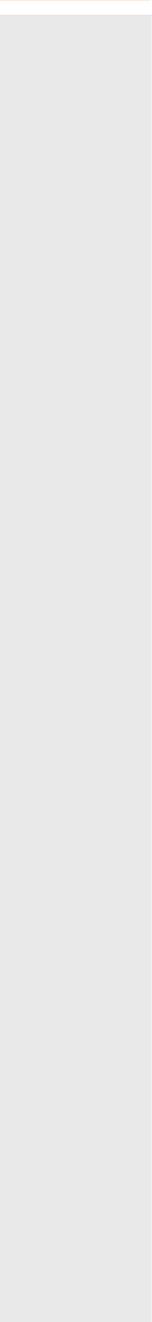


Route Mont-Carmel Givisiez



-  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.

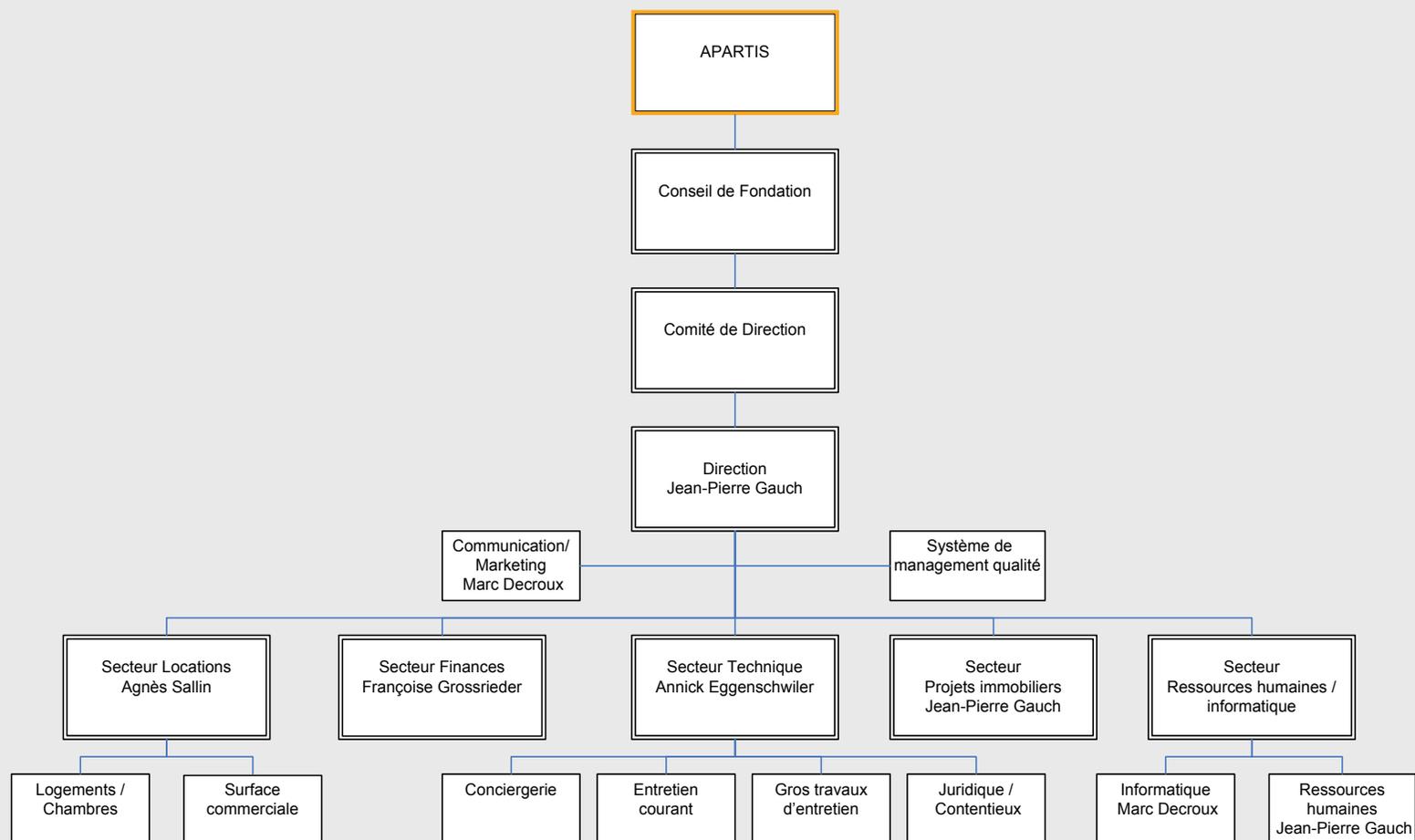
Chiffres-clés

| Secteurs | 2010 | 2009 | Variation en % |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Finances | | | |
| Total du bilan, en CHF | 34'302'230.00 | 34'308'517.00 | |
| Chiffre d'affaires, en CHF | 3'310'855.00 | 3'179'806.00 | + 4 |
| Fonds propres, en CHF | 1'737'627.00 | 1'703'882.00 | + 1 |
| Perte locative, en CHF | 17'136.00 | 13'763.00 | + 24 |
| Locations | | | |
| Nombre d'unités de logement | 708 | 708 | |
| Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF | 365.45 | 378.20 | + 3 |
| Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF | 351.30 | 413.40 | - 15 |
| Taux d'occupation | 99.00 | 99.86 | |
| Taux de satisfaction des locataires sortants | 82.60 | 86.30 | - 4 |
| Taux de fluctuation des locataires | 63.00 | 57.70 | + 9 |
| Nombre de séances de conciliation | 0 | 2 | |
| Demandes de logement | 1'104 | 1'158 | - 4 |
| Offres privées proposées | 0 | 115 | |
| Bénéficiaires du fonds de solidarité | 0 | 13 | |
| Technique | | | |
| Nombre d'interventions | 822 | 688 | + 19 |
| Nombre d'interventions par personnel interne | 508 | 400 | + 27 |
| Montant des frais d'entretien, en CHF | 310'583 | 296'321 | + 5 |
| Informatique | | | |
| Nombre d'abonnés à Internet au 31.12.2010 | 656 | 610 | + 7 |
| 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 | 24 | + 46 |



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 2010 : 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.

Outre les affaires ordinaires, le conseil de Fondation a notamment approuvé en 2010 l'achat d'un nouveau bâtiment et la nouvelle gestion des cartes de lessive, soustraite à la société Keycom.

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.

La Fondation a mis en place pour la période 2009-2013 une stratégie permettant de réaliser des économies d'énergie. Ces économies devront se réaliser sur les consommations de mazout, de gaz, d'eau et d'électricité.

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 2010 de l'évaluation des projets et des immeubles, 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.

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.

L'effectif total du personnel de la Fondation

En 2010, 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 2010.



L'offre et la demande en logement

L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2010, la Fondation Apartis gérait 708 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 628 dans ses propres bâtiments et 80 dans des immeubles loués à des propriétaires privés. Le nombre d'unités de logement gérés par la Fondation est resté semblable à 2009.

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 | |
| Total | 15 | 9 | 8 | 62 | 2 | 66 | 10 | 27 | 13 | 15 | 4 | 628 | |

Immeubles loués à des propriétaires privés

La Fondation est locataire de 3 immeubles, à savoir

- Sonnenberg et Beaugard (commune de Fribourg)
- Jean-Paul II (commune de Villars-s/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 |
|--------------------------------|----------|-----------|----------|---------|--------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|--------|-----------|----------|
| Sonnenberg | 1 | 19 | | | | | | | | | | | |
| Beaugard | 1 | | 2 | | | | 2 | | 2 | 2 | | | 2 |
| Jean-Paul II (Villars-s/Glâne) | 1 | 25 | | | | | | | | | | | |
| Total | 3 | 44 | 2 | | | | 2 | | 2 | 2 | | | 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 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 2010 et sur le canal qu'elles empruntent.

| Mois | Téléphone | E-mail | En personne | Total |
|-------------------|------------|------------|-------------|------------|
| Janvier | 9 | 37 | 6 | 52 |
| Février | 5 | 9 | 3 | 17 |
| Mars | 10 | 19 | 5 | 34 |
| Avril | 8 | 23 | 5 | 36 |
| Mai | 11 | 29 | 4 | 44 |
| Juin | 20 | 32 | 12 | 64 |
| Juillet | 13 | 25 | 6 | 44 |
| Août | 13 | 42 | 9 | 64 |
| Septembre | 20 | 63 | 15 | 98 |
| Octobre | 2 | 33 | 5 | 40 |
| Novembre | 4 | 9 | 2 | 15 |
| Décembre | 6 | 7 | 2 | 15 |
| Total 2010 | 121 | 328 | 74 | 523 |

Points forts de l'activité 2010

Apartis, 20 ans déjà

Il y a 20 ans déjà qu'Apartis a débuté ses activités. L'occasion d'une sortie pour le personnel, sous la forme d'un voyage à Paris les 8 et 9 juillet 2010.

La journée du jeudi allait être bien remplie: départ au petit matin pour prendre le TGV et se rendre à l'hôtel, dans le quartier du Jardin des Plantes. Trois groupes ont été formés, chacun ayant une mission de ramener des clichés des incontournables de Paris: la tour Eiffel, l'Arc de Triomphe, les Champs-Élysées, Notre Dame, le Sacré-Coeur. Un après-midi marathon, avec une arrivée au Café des Deux Moulins, l'occasion de prendre un rafraîchissement à Montmartre. La soirée s'est poursuivie avec un repas au Procope (la plus ancienne brasserie de Paris) et une soirée spectacle. Les plus résistants ont encore profité du panorama nocturne du Concorde Lafayette avant de faire une descente des Champs Élysées...

Vendredi matin, quartier libre pour tout le monde. Certains sont partis explorer le Jardin des Plantes, d'autres se sont baladés du côté de Montmartre, d'autres ont flânés au centre de la capitale. Un petit groupe a profité de la pause de midi pour découvrir deux endroits mythiques du quartier de Saint Germain : le Café de Flore et les Deux Magots. Et il était déjà l'heure de se rendre à la gare de Lyon pour rentrer au bercail.

Une sortie magnifique qui va laisser d'excellents souvenirs.

Economie d'énergie

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

En matière de chauffage, la Fondation a notamment poursuivi en 2010 la pose de vannes thermostatiques intelligentes avec contrôle à distance de la température des chambres dans les immeubles de l'avenue du Midi et de la rue du Varis à Fribourg. Elle a également procédé à des rénovations dans les bâtiments, ainsi qu'au réglage du chauffage. La consommation de mazout a été réduite de 43% et celle du gaz de 19% entre 2009 et 2010. Le calcul a été effectué en fonction des degrés-jours, méthode qui permet d'estimer les consommations d'énergies thermiques en fonction de la rigueur de l'hiver.

La pose de mitigeurs d'eau dans les bâtiments du Varis n'a par contre entraîné aucune diminution de la consommation. 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 15% entre 2008 et 2009, suite à la pose de détecteurs de mouvements dans les locaux communs. La hausse de consommation de 1% observée en 2010 est due à la mise en place du système Internet.



Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2010, Apartis gérait 708 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 628 dans ses propres bâtiments.

Le loyer mensuel moyen d'une chambre non meublée, sans charges, s'élevait à CHF 365.45. 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%. En tout, 21 chambres sont restées vacantes pendant un ou plusieurs mois. La perte locative y relative s'est montée à CHF 17'136.00.

Parmi les 445 résiliations de bail reçues, 248 (56%) étaient des résiliations anticipées et 197 (44%) des résiliations ordinaires. 56% 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 44% des contrats résiliés. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 9% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 708 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 63% 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, 83% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation) et 77% de service de conciergerie. 76% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 25% 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, 1104 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site Internet, 581 se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre, tandis que 523 personnes nous ont contacté soit par téléphone, soit par e-mail, soit sont venues nous trouver.

Fonds de solidarité

En 2010, aucun montant n'a été attribué à ce compte.

Internet@Apartis

Le système Internet@Apartis a été remplacé en automne 2009. Dans une vision à long terme, Apartis a pris la décision de raccorder tous ses immeubles à Internet par fibre optique. Une prise informatique a été installée dans chaque chambre, permettant l'installation de services additionnels dans le futur.

A la fin 2010, Apartis recensait 656 abonnés. Les rares locataires qui ne sont pas raccordés par la solution Internet@apartis sont les personnes qui ont refusé notre service et préféreraient conserver leur abonnement auprès d'autres prestataires.

Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur Technique a effectué 822 interventions de réparation et de mise en état durant la période prise en compte, dont 368 (45%) ont pu être exécutées par le collaborateur technique de la Fondation et 454 (55%) par des entreprises externes. Durant l'année 2010, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 310'583.00. Le tableau ci-dessous montre la répartition des travaux par catégories d'entretien.



| Catégories | 2010 | 2009 |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Adoucisseur - sel à dégeler | 5 | 2 |
| Artchitecte | 2 | 2 |
| Canalisation (débouchage) | 7 | 1 |
| Carrelage | 8 | 5 |
| Chauffage | 46 | 38 |
| Collaborateur technique | 368 | 288 |
| Concierge | 140 | 47 |
| Eclairage | 7 | 3 |
| Electricité | 36 | 33 |
| Electroménager | 69 | 59 |
| Enveloppe extérieure - gros oeuvre | 9 | 11 |
| Extincteurs | 7 | 3 |
| Graveur | 0 | 1 |
| Intervention nettoyage [groupé avec les concierges en 2010] | 0 | 77 |
| Menuiserie | 17 | 7 |
| Nettoyage | 2 | 5 |
| Peinture | 25 | 33 |
| Sanitaires | 31 | 25 |
| Serrurerie | 5 | 10 |
| Sol | 6 | 7 |
| Stores | 23 | 28 |
| Ventilation | 5 | 2 |
| Vitrier | 4 | 1 |
| Total | 822 | 688 |

Réalisations 2010

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. Etude pour la réaffectation de 2 salles publiques aux Epinettes

La Direction et le secteur Technique ont élaboré un projet permettant la réaffectation de deux salles publiques aux Epinettes en appartements de 3 pièces.

3. Gestion des cartes de lessive

La gestion des cartes de lessive s'est avéré être une source de problèmes. La Direction et le secteur Technique ont décidé d'externaliser cette activité, après analyse de la situation et des différentes possibilités existant sur le marché. Le mandat a été confié à la société Keycom, au bénéfice d'une longue expérience en la matière.

Secteur Locations

1. Logiciel de gestion immobilière

Tous les plans d'appartements ont été scannés et introduits dans le logiciel de gestion immobilière.

Le module "à louer" a été adapté aux besoins d'Apartis et une liste automatisée des chambres à louer a été élaborée avec les informations principales pour la relocation des logements (adresse, type d'appartement, no de la chambre, surface, informations sur les colocataires, date de mise en location, personnes de contact pour visiter la chambre).



2. Foyer Bertigny

La Fondation a procédé à la résiliation des baux des 25 locataires de la maison pour le 31 janvier 2011, le propriétaire souhaitant donner une nouvelle affectation à ce bâtiment.

3. Archives

Tous les dossiers locataires datant de plus de 10 ans ont été éliminés, le local d'archives a été rangé et un nouveau système d'archivage des dossiers des locataires a été mis en place.

4. Etudiants d'échange (Erasmus)

Un calendrier détaillé des tâches a été élaboré. 5 chambres supplémentaires ont été mises en location pour les étudiants Erasmus au foyer Bertigny du 1.10.2010 au 31.01.2011.

5. Informations disponibles sur Internet

Une nouvelle rubrique "infos pratiques" figure sur le site Internet, suite au lancement d'un concours auprès des locataires pour récolter des informations pratiques pour les étudiants.

Les informations reçues ont été triées et mises à disposition sur le site Internet de la nouvelle rubrique "infos pratiques" : budget étudiant, formalités administratives, étudiants étrangers, déménagement, mobilier, shopping & restaurant, fêtes.

La rubrique a été traduite en allemand.

6. Logements à durée déterminée pour enseignants et chercheurs

Afin d'optimiser le système de location de nos deux logements à durée déterminée pour enseignants et chercheurs, création d'une table de réservations et des prix de location.

7. Locations d'été

En juillet et en août ont eu lieu les premières mises en location des chambres libres dans l'immeuble Beauregard (34 chambres) pour des groupes, colloques ou séminaires.

8. Cartes lessive

Suite à la mise en place d'un nouveau système de paiement dans les buanderies, le secteur location a organisé le remboursement des soldes des anciennes cartes de lessive de tous les locataires.

9. Assurance responsabilité civile collective d'Apartis

Une brochure et une attestation ont été mises à disposition des locataires qui ont choisi cette assurance à tarif préférentiel.

Secteur Finances

1. Scannage des factures

Dès 2010, toutes les factures sont scannées directement dans le logiciel de gestion immobilière afin de pouvoir les consulter en tout temps à l'écran.

2. Locataires sortants

La procédure pour un suivi plus régulier des dossiers des locataires sortants a été améliorée.

3. Facturation des frais de chauffage et entretien

Des rappels réguliers concernant les factures des décomptes de chauffage et des refacturations d'entretien sont maintenant envoyés.

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. Installation de vannes thermostatiques pour la gestion et le contrôle à distance du chauffage

Tous les sites ont été équipés avant la fin 2010. Divers réglages sont encore en cours.



3. Grêle du 21 juillet 2009

Certains travaux de réparation ont été exécutés en 2010. Il reste encore de nombreuses réparations qui ne pourront être faites qu'en 2011.

4. Boiler

Les boilers ont été détartrés. La température a été réglée sur tous les boilers. Un réglage optimal à 60°C a été programmé dans le but de réaliser des économies.

5. Différents travaux d'entretien effectués sur les immeubles

Epinettes :

- Etude pour la transformation de deux salles communes en appartement comprenant chacun trois chambres.

Varis

- Réfection des peintures des cages d'escaliers.
- Remise en état des aménagements extérieurs.

Industrie

- Réfection de la peinture à l'intérieur du local vélo et du local containers.
- Recherche du problème de ventilation dans les salles de bain, traitement, remise en état et réfection des peintures des plafonds.

Midi

- Installation d'un ventilateur d'extraction dans les sanitaires des locaux commerciaux de l'Avenue du Midi.
- Travaux de mise en conformité ECAB (travaux conséquents).
- Réfection de la peinture des portes des immeubles et du sol de la buanderie.

Secteur Projets immobiliers

Nouvel immeuble

La Direction a étudié plusieurs options envisageables pour augmenter son offre en matière de logement d'étudiants. Elle a finalement pu orienter son choix sur l'achat et la transformation de bâtiments sis à la route de l'Industrie à Fribourg. Ce nouveau site permettra d'offrir 159 chambres, dont 95 studios.

Secteur Informatique

Système 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. Seules deux interruptions de services ont eu lieu en 2010. Dans le premier cas, notre fournisseur d'accès a subi une attaque en début d'année et tout le réseau national a été perturbé. Dans le second cas, il s'agissait de travaux de maintenance planifiés qui ont occasionné une coupure de deux heures durant la nuit.

Le helpdesk a procédé à 35 interventions sur site. Dans la majorité des cas, les problèmes étaient liés à la configuration des machines des locataires. Deux interventions ont nécessité des investigations plus importantes pour repérer des installations wifi qui perturbaient les accès dans un immeuble à cause d'une configuration inappropriée.

La télévision chez Apartis

Le Secteur informatique et la Direction ont étudié la possibilité de diffuser un signal TV par le biais de son réseau informatique. D'un point de vue technique, une solution existe et permettrait d'offrir un bouquet de 50 chaînes en qualité numérique pour un prix mensuel se situant à environ CHF 5.-/chambre. Un sondage a été fait auprès des locataires: il s'avère que l'intérêt pour cette prestation est plutôt mitigé. Les personnes souhaitant regarder la TV ont soit déjà pris un abonnement, soit le font au travers de solutions Internet. Le projet a été mis en standby en attendant qu'une réelle demande se fasse sentir.

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.

Le site a été remanié en 2010 : le design est resté identique, en revanche les rubriques ont été repensées et remaniées dans le but de correspondre au mieux aux besoins des visiteurs.



Secteur Ressources humaines

Formation des collaborateurs: une priorité

La direction de la Fondation a incité ses collaborateurs à suivre des cours de formation continue.

Cahier des charges

La direction de la Fondation a remis à jour tous les cahiers des charges des collaborateurs.

Objectifs immédiats pour 2011

De nombreux objectifs ont été fixés pour 2011. Ci-dessous, la liste des objectifs par domaines et secteurs.

Domaine Communication et marketing

- mise en place d'une banque de données images pour les besoins de communication print et électronique;
- réalisation d'une nouvelle brochure de présentation des logements Apartis;
- présentation de la nouvelle offre de logement.

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.

Secteur Locations

- mise en place d'une gestion efficace des clés;
- ajout d'informations complémentaires concernant les appartements comme l'orientation, existence d'un balcon, etc;
- organisation de la promotion et de la gestion des chambres à louer en été;
- optimisation des tâches : optimisation des procédures actuellement en vigueur.

Secteur Finances

- mise en place du scannage des décomptes des locataires;
- gestion d'un tableau pour le suivi des liquidités;
- tenue à jour de la situation mensuelle des décomptes de garanties de loyer des locataires.

Secteur Technique

- mise en place d'un contrôle mensuel des travaux de conciergerie;
- mise en place d'un contrôle mensuel des immeubles (dégâts, etc.);
- mise en place d'un contrôle des travaux dans les immeubles et appartements.



Secteur Projets immobiliers

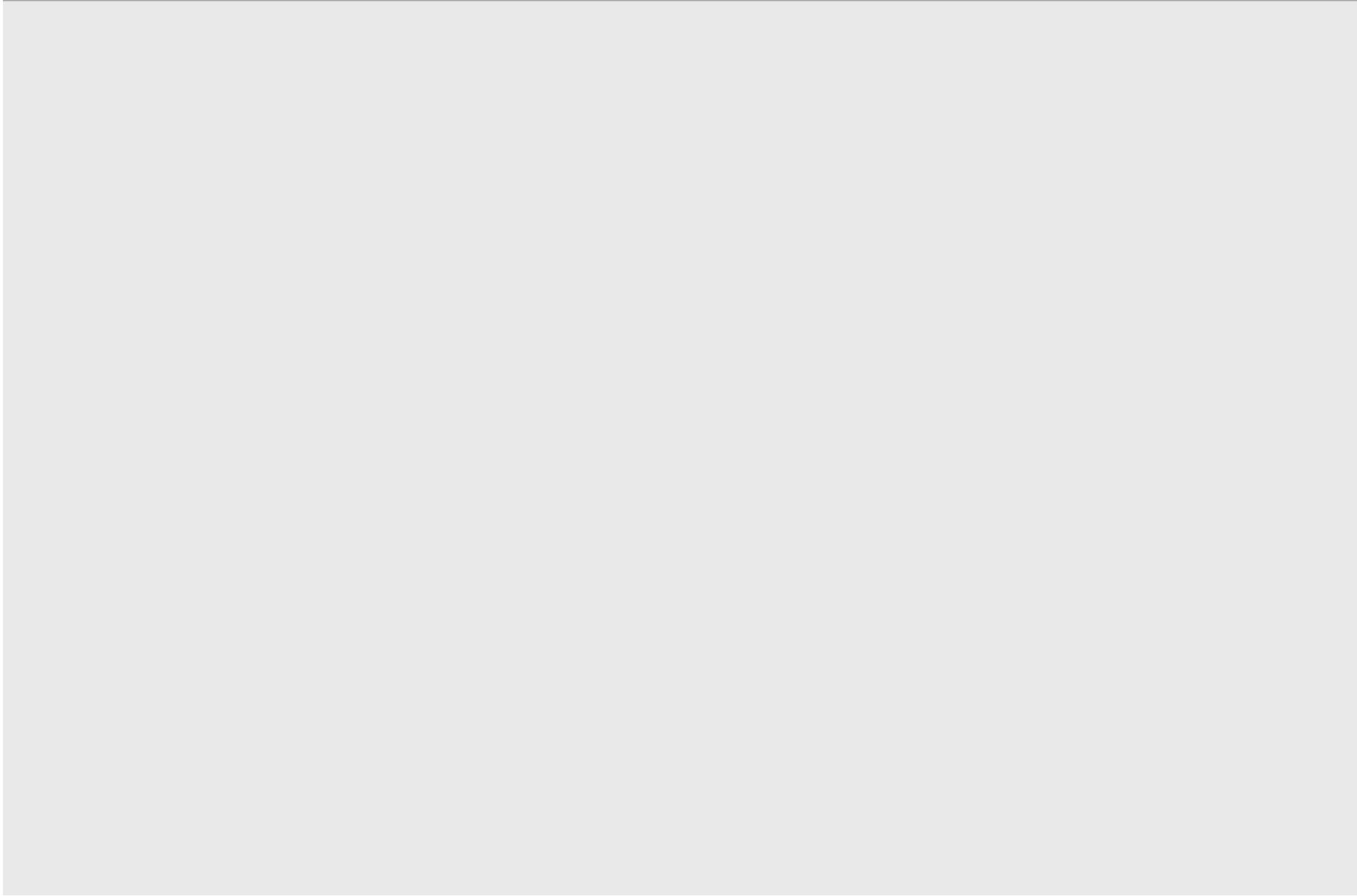
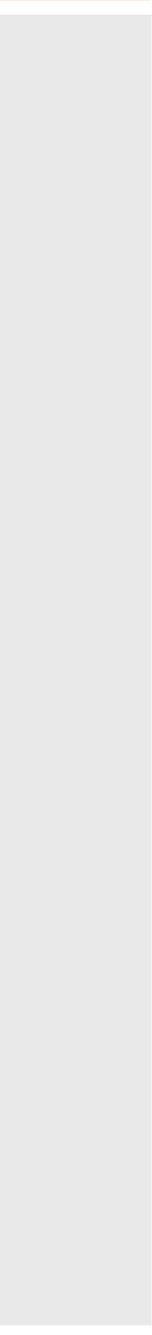
- suivi du chantier du projet de la route de l'Industrie : séances de chantier, commission de bâtisse, etc.

Secteur Informatique

- mise en place de l'archivage des données;
- réorganisation du stockage de l'information (lettres, données, ...);
- développement de nouvelles fonctionnalités du site web;
- élaboration de sondages auprès des locataires;
- mise en place d'une application pour iphone.

Secteur Ressources humaines

- amélioration de la formation continue des collaborateurs.





Comptes 2010

Bilan au 31.12.2010

| | 2010 | 2009 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| ACTIF | | |
| Liquidités | 1'320'792 | 1'123'419 |
| Créances | 51'749 | 55'343 |
| Titres | 86'215 | 0 |
| Comptes actifs de régularisation | 488'712 | 513'098 |
| Total actif circulant | 1'947'468 | 1'691'860 |
| Mobilier et machines | 181'579 | 179'761 |
| Sûretés objets loués | 25'257 | 25'226 |
| Participations financières | 5'000 | 5'000 |
| Immeubles | 63'139'161 | 62'941'815 |
| Subventions reçues | -25'768'347 | -25'768'347 |
| Amortissements cumulés | -5'227'888 | -4'766'798 |
| Total actif immobilisé | 32'354'762 | 32'616'657 |
| Actif | 34'302'230 | 34'308'517 |

| | 2010 | 2009 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| PASSIF | | |
| Comptes passifs de régularisation | 148'689 | 97'666 |
| Engagements financiers à court terme | 389'264 | 437'649 |
| Engagements financiers à long terme | 32'026'650 | 32'069'320 |
| Total capitaux étrangers | 32'564'603 | 32'604'635 |
| Fonds de rénovation | 1'056'759 | 1'056'759 |
| Fonds de solidarité | 5'464 | 5'464 |
| Fonds pour pertes de loyers Erasmus | 14'020 | 8'120 |
| Total capital des fonds | 1'076'243 | 1'070'343 |
| Capital de dotation | 20'000 | 20'000 |
| Moyens libres et moyens d'exploitation | 441'384 | 438'539 |
| Fonds pour nouveaux logements | 150'000 | 140'000 |
| Fonds pour projets énergétiques | 50'000 | 35'000 |
| Total capital de l'organisation | 661'384 | 633'539 |
| Passif | 34'302'230 | 34'308'517 |



Compte d'exploitation 2010

| | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| | CHF | CHF |
| PRODUITS | | |
| Produits de loyers | 3'228'557 | 3'085'186 |
| Pertes sur loyers | - 17'136 | -13'763 |
| Produits d'immeuble divers | 72'298 | 94'617 |
| Total produits d'immeubles | 3'293'719 | 3'166'040 |
| CHARGES | | |
| Loyers payés et intérêts hypothécaires | 1'229'126 | 1'198'569 |
| Assurances | 45'807 | 45'792 |
| Entretien d'immeubles | 310'583 | 296'321 |
| Frais de nettoyage et de conciergerie | 210'658 | 215'069 |
| Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité) | 151'090 | 160'953 |
| Charges diverses d'immeubles | 120'980 | 70'308 |
| Amortissements mobiliers | 41'586 | 40'732 |
| Amortissements des immeubles | 461'091 | 460'963 |
| Total charges d'immeubles | 2'570'921 | 2'488'707 |
| Résultat sur immeubles | 722'798 | 677'333 |

| | 2010 | 2009 |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| | CHF | CHF |
| Personnel | 588'869.30 | 561'359 |
| Frais juridiques et fiduciaires | 10'253.40 | 13'593 |
| Publicité et relations publiques | 4'030.75 | 20'328 |
| Amortissements machines de bureau | 4'009.45 | 4'372 |
| Autres frais administratifs | 84'792.00 | 73'472 |
| Total charges d'exploitation | 691'955 | 673'124 |
| Résultat intermédiaire | 30'843 | 4'209 |
| RESULTATS HORS EXPLOITATION | | |
| Produits extraordinaires | 5'801 | 2'952 |
| Charges extraordinaires | -8'799 | -499 |
| Total résultats hors exploitation | -2'998 | 2'453 |
| Résultat de l'exercice | 27'845 | 6'662 |



| | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| | CHF | CHF |
| Attribution au fonds de solidarité | 0 | 0 |
| Attribution au fonds de projets énergétiques | -15'000 | 0 |
| Attribution aux moyens libres | -2'845 | -6'662 |
| <u>Total autres résultats d'exploitation</u> | <u>-17'845</u> | <u>-6'662</u> |
| Résultat après variation des fonds | 10'000 | 0 |
| <u>Attribution au fonds pour nouveaux logements</u> | <u>-10'000</u> | <u>0</u> |
| Résultat après attribution aux fonds libres | 0 | 0 |

Tableau de financement

| | 2010 | 2009 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| | CHF | CHF |
| Résultat de l'exercice (avant attribution aux fonds) | 27'845 | 6'662 |
| Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation | | |
| Amortissements du mobilier de bureau | 45'596 | 45'104 |
| Amortissements des immeubles | 461'090 | 460'965 |
| Variation des comptes actifs de régularisation | 24'386 | -185'156 |
| Variation des comptes créances | 3'562 | 62'669 |
| Variation des comptes passifs de régularisation | 51'023 | -27'262 |
| Variation des dettes financières à court terme | -48'385 | -45'918 |
| Variation des placements à court terme | 0 | 700'000 |
| Variation des titres | -86'215 | 0 |
| Variation du capital des fonds | 5'900 | -3'488 |
| Variation de flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation | 484'802 | 1'013'576 |



| | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | CHF | CHF |
| Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements | | |
| Investissements mobilier de bureau | -47'413 | -46'324 |
| Investissements immeubles | -197'346 | -637'242 |
| Désinvestissement mobilier de bureau | 0 | 0 |
| Désinvestissement immeubles | 0 | 0 |
| Flux de fonds provenant de l'activité d'investissement | -244'759 | -638'566 |

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | CHF | CHF |
| Flux de fonds provenant de l'activité de financement | | |
| Diminution des engagements hypothécaires | -42'670 | -62'670 |
| Augmentation des engagements hypothécaires | 0 | 480'000 |
| Flux de fonds provenant de l'activité de financement | -42'670 | 417'330 |
| Augmentation, diminution des disponibilités | 197'373 | 747'340 |
| Etat initial disponibilités au 1.1.2010 | 1'123'419 | 376'079 |
| Etat final disponibilités au 31.12.2010 | 1'320'792 | 1'123'419 |
| Variation des disponibilités | 197'373 | 747'340 |



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 | 438'539 | | | 2'845 | | 441'384 |
| Fonds nouveaux logements | 140'000 | | | 10'000 | | 150'000 |
| Fonds pour projets énergétiques | 35'000 | | | 15'000 | | 50'000 |
| Résultat de l'exercice | 0 | | 27'845 | -27'845 | | 0 |
| Capital d'organisation | 633'539 | 0 | 27'845 | 0 | 0 | 661'384 |
| Moyens provenant de fonds | | | | | | |
| Fonds de solidarité | 5'464 | | | | 0 | 5'464 |
| Fonds de rénovation | 1'056'759 | | | | 0 | 1'056'759 |
| Fonds pertes loyers Erasmus | 8'120 | | | 5'900 | | 14'020 |
| Capital de fonds | 1'070'343 | 0 | 0 | 5'900 | 0 | 1'076'243 |

Annexes aux comptes

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2010 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.



| | 2010 | 2009 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| | CHF | CHF |
| Constitution de gages en faveur de tiers | | |
| Cédules hypothécaires en nantissement | 36'720'000 | 36'520'000 |
| 01 Liquidités | | |
| Caisse | 4'749 | 3'581 |
| Poste | 78'826 | 7'838 |
| Banque | 1'237'217 | 1'112'001 |
| Total liquidités | 1'320'792 | 1'123'419 |

| | 2010 | 2009 |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| | CHF | CHF |
| 02 Créances | | |
| Loyers à recevoir | 21'358 | 29'599 |
| Débiteurs divers | 495 | 6'028 |
| Créances relatives aux charges chauffage | 29'896 | 19'716 |
| Créances relatives aux locataires | 0 | 0 |
| Total Créances | 51'749 | 55'344 |

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.

| | 2010 | 2009 |
|---------------|---------------|----------|
| | CHF | CHF |
| 03 Titres | 86'215 | |
| Titres | 86'215 | 0 |



| | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| | CHF | CHF |
| 04 Comptes actifs de régularisation | | |
| Intérêts intercalaires | 114'311 | 109'830 |
| Frais émission | 280'489 | 329'301 |
| Loyers payés d'avance | 20'052 | 20'052 |
| Intérêts à recevoir sur titres | 6'451 | 0 |
| Assurances payées d'avance | 18'992 | 16'376 |
| Factures fournisseurs payés d'avance | 43'417 | 27'859 |
| Indemnité congé maternité à recevoir | 5'000 | 0 |
| Indemnité assurance à recevoir | 0 | 9'680 |
| Total comptes actifs de régularisation | 488'712 | 513'098 |

05 Immeubles

| Valeur d'investissement | Av. du Midi Fribourg | Mont-Carmel Givisiez | Epinettes Marly | Varis Fribourg | Industrie Fribourg |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| Valeur au 1.1.2010 | 10'796'487 | 23'146'097 | 11'513'105 | 10'349'689 | 7'136'436 |
| Subventions reçues 1) | --4'694'814 | -10'545'731 | -6'229'746 | -4'298'056 | 0 |
| Investissements | 70'980 | 31'428 | 34'361 | 39'110 | 21'468 |
| Situation au 31.12.2010 | 6'172'653 | 12'631'794 | 5'317'720 | 6'090'743 | 7'157'904 |

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.

Amortissements cumulés

| | | | | | |
|----------------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Situation au 1.1.2010 | 1'015'926 | 1'589'720 | 663'490 | 830'082 | 667'580 |
| Amortissements | 75'575 | 123'802 | 54'555 | 81'213 | 125'946 |
| Situation au 31.12.2010 | 1'091'501 | 1'713'522 | 718'045 | 911'295 | 793'526 |
| Valeur comptable au 1.1.2010 | 5'085'747 | 11'010'646 | 4'619'869 | 5'221'551 | 6'468'856 |
| Valeur comptable au 31.12.2010 | 5'081'152 | 10'918'272 | 4'599'675 | 5'179'448 | 6'364'378 |
| Valeur d'assurance-incendie au 31.12.2010 | 11'948'100 | 17'511'800 | 8'778'400 | 8'994'800 | 6'921'500 |



| | Av. du Midi Fribourg | Mont-Carmel Givisiez | Epinettes Marly | Varis Fribourg | Industrie Fribourg |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| Mobilier d'immeubles | | | | | |
| Situation au 1.1.2010 | 11'049 | 32'391 | 12'690 | 11'000 | 47'206 |
| Investissements | 3'638 | 19'196 | 6'167 | 14'612 | 1'677 |
| Amortissements | 2'439 | 9'237 | 2'830 | 3'592 | 12'096 |
| Valeur comptable au 31.12.2010 | 12'248 | 42'350 | 16'027 | 22'020 | 36'787 |

| | 2010 | 2009 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| | CHF | CHF |
| 06 Passifs transitoires | | |
| Intérêts sur prêts hypothécaires | 80'230 | 60'678 |
| Factures fournisseurs à payer | 32'459 | 28'488 |
| Provision pour travaux d'entretien | 27'000 | 0 |
| Provision honoraires révision | 9'000 | 8'500 |
| Total passifs transitoires | 148'689 | 97'666 |

| | 2010 | 2009 |
|--|------|------|
|--|------|------|

| | CHF | CHF |
|--|-----|-----|
|--|-----|-----|



07 Engagements financiers à court terme

| | | |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Dépôts de garanties de locataires mobiles | 24'848 | 24'174 |
| Loyers payés d'avance | 184'777 | 184'618 |
| Parts sociales à rembourser 1) | 7'800 | 10'400 |
| Divers engagements 2) | 171'839 | 218'457 |
| Total engagements financiers | 389'264 | 437'649 |

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 31.12.2010, il reste 14 coopérateurs à rembourser pour un montant total de CHF 7'800, dont 7 locataires pour un total de CHF 4'600.

2) Les «divers engagements» correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2010 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2010 (crédoiteurs).

| | 2010 | 2009 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| 08 Engagements financiers à long terme | | |
| Hypothèques bancaires | 31'600'000 | 31'600'000 |
| Prêt hypothécaire Association Suisse pour l'Habitation | 426'650 | 469'320 |
| Total engagements financiers à long terme | 32'026'650 | 32'069'320 |

09 Produits d'immeubles divers

| | | |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Recettes des cartes lessives | 28'500 | 28'571 |
| Abonnements Internet | 465 | 26'010 |
| Automates à boissons | 1'264 | 1'745 |
| Produits des titres | 11'696 | 0 |
| Divers produits d'immeubles | 30'373 | 38'291 |
| Total produits d'immeubles divers | 72'298 | 94'617 |

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.



| | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| | CHF | CHF |
| 10 Loyers payés et intérêts hypothécaires | | |
| Immeuble Av. Jean-Paul-II 5 (loyers payés) | 55'860 | 55'860 |
| Immeuble Av. Beauregard 3 (loyers payés) | 95'000 | 95'000 |
| Immeuble Sonnenberg (loyers payés) | 72'960 | 47'360 |
| Immeuble Avenue du Midi, Fribourg | 163'204 | 163'204 |
| Immeuble Rte Mont-Carmel, Givisiez | 359'933 | 359'934 |
| Immeuble Ch. des Epinettes, Marly | 137'604 | 137'604 |
| Immeuble Le Varis, Fribourg | 187'172 | 182'869 |
| Immeuble Rue de l'industrie, Fribourg | 157'393 | 156'738 |
| Total loyers payés et intérêts hypothécaires | 1'229'126 | 1'198'569 |

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|
| | CHF | CHF |
| 11 Charges diverses d'immeubles | | |
| Frais d'élimination des déchets | 10'000 | 10'000 |
| Frais Internet 1) | 89'237 | 47'891 |
| Charges diverses d'immeubles 2) | 11'743 | 12'417 |
| Total charges diverses d'immeubles | 110'980 | 70'308 |

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.



| | 2010 | 2009 |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| | CHF | CHF |
| 12 Autres frais administratifs | | |
| Frais et intérêts bancaires | 9'906 | 7'518 |
| Perte sur titres | 15'125 | 0 |
| Téléphones et ports | 10'415 | 14'388 |
| Frais informatiques | 15'224 | 27'424 |
| Matériel de bureau et imprimés | 17'693 | 16'689 |
| Autres frais de bureau | 16'429 | 7'453 |
| Total autres frais administratifs | 84'792 | 73'472 |

| | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| | CHF | CHF |
| 13 Produits extraordinaires | | |
| Corrections années antérieures | 5'801 | 2'952 |
| Total produits extraordinaires | 5'801 | 2'952 |
| 14 Charges extraordinaires | | |
| Frais d'entretien exceptionnels | 2'393 | 499 |
| Diverses charges | 1'413 | |
| Frais de maintenance informatique 08/09 | 4'993 | 0 |
| Total charges extraordinaires | 8'799 | 499 |



Rapport de l'organe de révision

BFB fiduciaire SA
Beausport 12
Case postale
CH-1701 Fribourg
Téléphone 026 426 36 36
Fax 026 426 36 37
Mail: 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 annexes) de APARTIS Fondation pour le logement des étudiants pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2010.

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

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

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

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

Fribourg, le 4 mai 2011

BFB fiduciaire SA


C. Bernier
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable


G. Guillaume
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

