apartis

FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

rapport d'activité 2009

Table des matières

BUT **7**

But de la Fondation 7

Charte 7

CHIFFRES-CLÉ **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

L'effectif total du personnel de la Fondation *12*

Le personnel interne 12

Le personnel externe 12

Remerciements *12*

L'OFFRE ET LA DEMANDE EN LOGEMENTS 13

L'offre en logement d'Apartis 13

Immeubles loués à des propriétaires privés 14

La demande globale en logement 15

La demande en logement à Apartis 15

Décompte mensuel des demandes de logement 15

POINTS FORTS DE L'ACTIVITÉ 2009 16

Mise à disposition de logements pour les étudiants 16

Services et prestations de soutien 17

Service de conseil et de recherche de logement 17
Fonds de solidarité 17
Internet@Apartis 17

RÉALISATIONS 2009 19

Direction 19

1. Amélioration et utilisation du tableau de bord 19
2. Etude pour la ré affectation de 2 salles publiques aux Epinettes 19

Secteur Locations 19

1. Nouveaux documents d'information pour les locataires 19
2. Nouveau formulaire pour le bail à loyer 19
3. Nouveau règlement locatif 19
4. Adaptation des loyers 19
5. Nouvelle gestion informatique des locataires 20
6. Nouveau traitement des résiliations de bail 20

7. Mise en location d'un second logement à durée déterminée pour enseignants *20*
8. Mise en location de 10 chambres supplémentaires au Sonnenberg *20*
9. Abandon de la gestion des annonces privées *20*

Secteur Finances 21

1. Etude pour la mise en place de la TVA *21*
2. Introduction de la comptabilité analytique *21*
3. Introduction de clôtures trimestrielles *21*
4. Introduction d'une gestion électronique des documents (GED) *21*
5. Amélioration du traitement des garanties de loyers (GLO) *21*

Secteur Technique 22

1. Reprise du secteur Technique *22*
2. Installation de vannes thermostatiques *22*
3. Grêle du 21 juillet 2009 ..... *22*
4. Economie d'énergie *22*
5. Adoucisseurs d'eau *22*
6. Différents travaux d'entretien effectué sur les immeubles *22*

Secteur Projets immobiliers 23

Etude pour l'achat d'un nouvel immeuble *23*

Secteur Informatique 24

Mise en place du nouveau système Internet *24*
Traduction du site en version anglaise *24*

Secteur Ressources humaines 24

Formation des collaborateurs: une priorité *24*
Cahier des charges *24*

OBJECTIFS IMMÉDIATS POUR 2010 25

Domaine Communication et marketing 25

Domaine Management de qualité 25

Secteur Direction 25

Secteur Locations 25

Secteur Finances 25

Secteur Technique 25

Secteur Projets immobiliers 26

Secteur Informatique 26

Secteur Ressources humaines 26

COMPTES 2009 27

Bilan au 31.12.2009 27

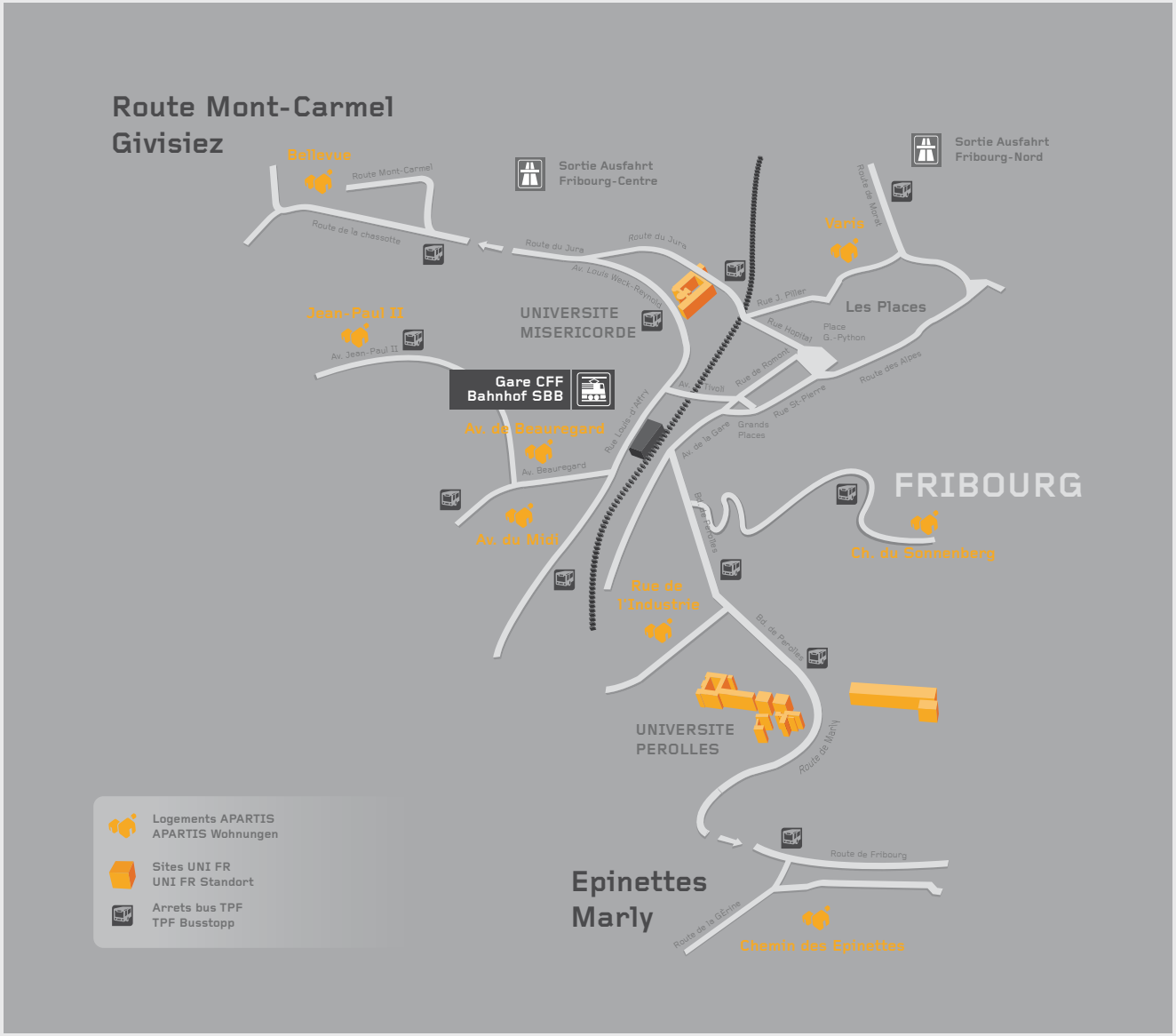
Compte d'exploitation 2009 29

Tableau de financement 32

Tableau de variation du capital 35

Annexes aux comptes 36

Rapport de l'organe de révision 49


Route Mont-Carmel
Givisiez
Bellevue
Route Mont-Carmel
Route de la chassotte
Sortie Ausfahrt
Fribourg-Centre
Route du Jura
Route du Jura
Av. Louis Weck-Reynold
Sortie Ausfahrt
Fribourg-Nord
Route de Morat
Varis
Rue J. Piller
Les Places
Rue Hôpital
Place G.-Python
Jean-Paul II
Av. Jean-Paul II
UNIVERSITE
MISERICORDE
Gare CFF
Bahnhof SBB
Av. de Rome
Rue de Romont
Route des Alpes
Rue St-Pierre
Av. de Beauregard
Av. Beauregard
Rue Louis-d'Affry
Av. de la Gare
Grands Places
FRIBOURG
Av. du Midi
Ch. du Sonnenberg
Rue de l'Industrie
Bd de Pérolles
Bd de Pérolles
UNIVERSITE
PEROLLES
Route de Marly
Route de Fribourg
Epinettes
Marly
Route de la Glâtine
Chemin des Epinettes
Logements APARTIS
APARTIS Wohnungen
Sites UNI FR
UNI FR Standort
Arrets 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.

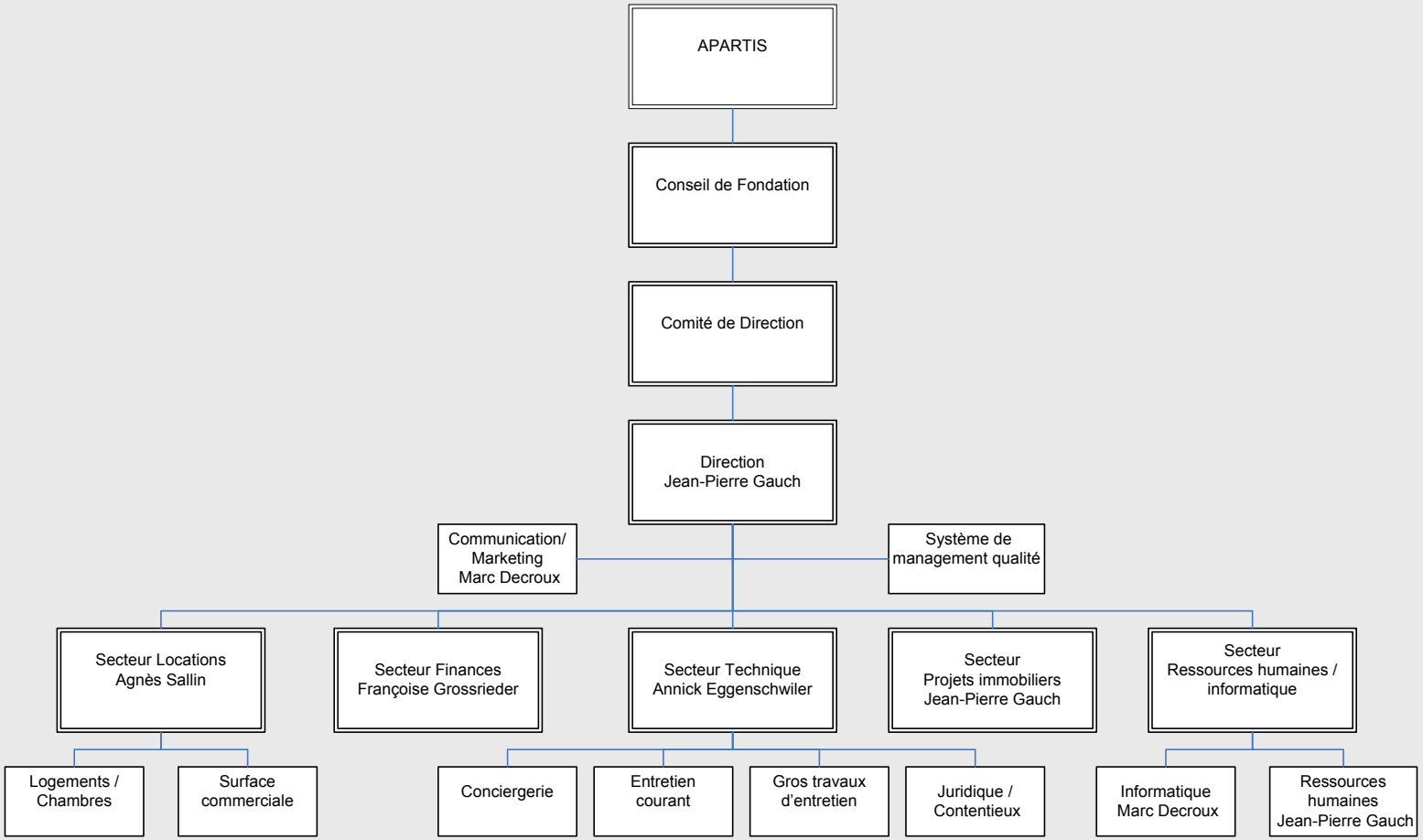
Elle adapte ses conditions de location aux besoins particuliers des étudiants et favorise une gestion de ses logements orientée vers le service à la clientèle et tenant compte des besoins de ses locataires.

Chiffres-clé

Secteurs	2009	2008	Variation en %
Finances			
Total du bilan, en CHF	34'308'517.00	33'961'193.00	+ 1.02
Chiffre d'affaires, en CHF	3'179'806.00	3'053'594.00	+ 4.13
Fonds propres, en CHF	1'703'882.00	1'700'708.00	+ 0.19
Perte locative	13'763.00	10'428.00	+ 31.98
Locations			
Nombre d'unités de logement	708	698	+ 1.40
Loyer moyen par chambre (sans charges)	378.20	346.60	+ 9.12
Charges moyennes de chauffage par chambre	413.40	379.42	+ 8.96
Taux d'occupation	99.86	99.72	+ 0.14
Taux de satisfaction des locataires sortants	86.30	93.40	- 7.60
Taux de fluctuation des locataires	57.70	53.60	+ 7.65
Nombre de séances de conciliation	2	3	- 33.33
Demandes de logement	1'158	891	+ 29.97
Offres privées proposées	115	142	- 19.01
Bénéficiaires du fonds de solidarité	13	15	- 13.33
Technique			
Nombre d'interventions	688	642	+7.17
Nombre d'interventions par personne interne	400	278	+43.88
Montant des frais d'entretien	296'321	550632	- 46.19
Informatique			
Nombre d'abonnés à Internet au 31.12.2009	610	419	+ 45.58
Ressources humaines			
Nombre d'employés fixes	17	17	0.00
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	8.35	8.35	0.00
Nombre de jours de formation	24	13	+ 84.62

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 2009 : 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 2009 la réalisation du projet permettant des économies d'énergie, ainsi que le remplacement du système Internet.

La politique de la Fondation prévoit pour les années à venir une croissance modérée et durable. L'objectif concret consiste à augmenter l'offre en logements de 200 à 300 unités. La règle de la durabilité exige dans ce contexte que les projets futurs correspondent au mieux aux besoins des étudiants quant au prix, à la situation et à la conception, de même qu'ils ne prétéritent pas les offres en logements existants.

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 2009 de la réalisation du nouveau système Internet, 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, de la simplification de plusieurs processus administratifs ainsi que de la mise à disposition d'un second logement à durée déterminée pour enseignants et chercheurs.

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 strictement 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 2009, l'effectif s'élevait à 17 personnes (8.35 équivalents plein temps).

Le personnel interne

En 2008, le personnel interne occupait 9 personnes (5.95 équivalents plein temps). En 2009, la Fondation pouvait compter sur le même effectif.

Le personnel externe

En 2009, tout comme en 2008, le personnel externe occupait 8 personnes (2.40 équivalents plein temps).

Remerciements

La Fondation souhaite remercier tous ses collaborateurs pour leur engagement et leur dévouement durant l'année 2009.

L'offre et la demande en logements

L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2009, 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. La Fondation a augmenté de 10 unités de logement par rapport à 2008, soit 1.4% de plus.

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 1 local commercial
Industrie	1		5	13		1		12		1		**87**	1 bureau
Varis	3	5		11	1	27						**110**	1 local commercial
Mont-Carmel (Bellevue)	5	4	3	11		14		1	11	14	4	**209**	
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 Beauregard (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											
Beauregard	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 leur étude.

Décompte mensuel des demandes de logement

Le tableau ci-dessous renseigne sur le nombre de demandes faites en 2009 et sur le canal qu'elles empruntent.

Mois	Téléphone	E-mail	En personne	Total
Janvier	8	27	9	44
Février	15	21	8	44
Mars	18	25	10	53
Avril	10	19	16	45
Mai	7	28	4	39
Juin	12	13	3	28
Juillet	8	49	4	61
Août	27	21	18	66
Septembre	9	37	11	57
Octobre	10	14	10	34
Novembre	12	25	13	50
Décembre	7	13	4	24
Total 2009	***143***	***292***	***110***	***545***

Points forts de l'activité 2009

Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2009, 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 378.20. Il y a lieu d'ajouter CHF 25.00 par mois comme acompte de frais accessoires (chauffage, eau chaude). Une partie de l'augmentation du loyer moyen par rapport à 2008 correspond à l'ajout de CHF 20.- pour le nouvel accès Internet.

Le taux d'occupation des immeubles est resté stable et à un niveau élevé avec 99,86%. En tout, 21 chambres sont restées vacantes pendant un ou plusieurs mois. La perte locative y relative s'est montée à CHF 13'763.--.

Parmi les 402 résiliations de bail reçues, 211 (52.5%) étaient des résiliations anticipées et 191 (47.5%) des résiliations ordinaires. 61,7% des chambres résiliées ont été relouées à des étudiants proposés par les locataires eux-mêmes ou par leurs colocataires. Apartis a dû rechercher des nouveaux locataires pour 38.3% des contrats résiliés. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 8.4% 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, 57.7% ont fait l'objet d'un changement de locataire durant les douze mois de l'exercice écoulé.

Les sondages effectués auprès des locataires sortants démontrent que 87% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon, 82% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation) et 80% de service de conciergerie. 80% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 23% 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, 1188 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. Parmi eux, 643 se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre.

Fonds de solidarité

Durant les douze mois de l'année 2009, 13 locataires étudiants ont pu profiter du soutien du fonds de solidarité de la Fondation. Des aides sous forme de réductions de loyer ont été accordées pour un total de CHF 9'288.- .

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.

Les travaux se sont échelonnés sur une période de 4 mois. Après une phase de test en août à la route de l'Industrie, les locataires ont pu profiter de ces nouvelles prestations dès le 1er septembre 2009. A la fin de l'année, Apartis recensait 602 abonnés (soit 85% de nos locataires raccordés par nos services).

Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur Technique a effectué 688 interventions de réparation et de mise en état durant la période prise en compte, dont 288 (41.86%) ont pu être exécutées par le collaborateur technique de la Fondation et 400 (58.14%) par des entreprises externes. Durant l'année 2009, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 296'321.--. Le tableau ci-dessous montre la répartition des travaux par catégories d'entretien.

Catégories	Nb interv.	%
Adoucisseur - sel à dégeler	2	0.29
Artchitecte	2	0.29
Canalisation (débouchage)	1	0.15
Carrelage	5	0.73
Chauffage	38	5.52
Collaborateur technique	288	41.86
Concierge	47	6.83
Eclairage	3	0.44
Electricité	33	4.80
Electroménager	59	8.58
Enveloppe extérieure - gros oeuvre	11	1.60
Extincteurs	3	0.44
Graveur	1	0.15
Intervention nettoyage (Spicher)	77	11.19
Menuiserie	7	1.02
Nettoyage	5	0.73
Peinture	33	4.80
Sanitaires	25	3.63
Serrurerie	10	1.45
Sol	7	1.02
Stores	28	4.07
Ventilation	2	0.29
Vitrier	1	0.15
Total	**688**	**100**

Réalisations 2009

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 ré affectation 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. Ces appartements seront loués en 2011.

Secteur Locations

1. Nouveaux documents d'information pour les locataires

L'introduction de nouveaux documents d'informations destinés aux locataires a permis de compléter les informations déjà à leur disposition et de donner une nouvelle image de la Fondation. Tous les nouveaux documents sont disponibles sur le site Internet de la Fondation.

2. Nouveau formulaire pour le bail à loyer

La Fondation a remplacé son formulaire de bail à loyer par le formulaire officiel de bail à loyer de la Chambre Fribourgeoise de l'immobilier (CFI).

3. Nouveau règlement locatif

A partir du 1er septembre 2009, la Fondation a introduit un nouveau règlement locatif. Ce dernier fait référence aux conditions générales de la CFI.

4. Adaptation des loyers

La Fondation a procédé à une adaptation des loyers le 1er septembre 2009 afin d'y ajouter les frais pour le nouveau service Internet. Cette adaptation de loyer était de CHF 20.- .

5. Nouvelle gestion informatique des locataires

Afin de faciliter la recherche d'information relatives à une chambre ou un locataire, le secteur Locations a mis en place un dossier bureautique locataire dans le logiciel de gestion immobilière. De cette manière, les informations sont centralisées et les autres secteurs peuvent consulter toutes la correspondance échangée entre le locataire et la Fondation.

6. Nouveau traitement des résiliations de bail

Dans le passé, la résiliation du bail se faisait de manière manuelle. Cette manière de faire prenait du temps et pouvait, en cas d'erreur, rendre la résiliation de bail sans effet. Tous les formulaires officiels concernant la résiliation du bail ont été introduits dans le logiciel de la gestion immobilière et, de cette manière, il n'y a plus d'erreurs. Le temps de traitement a fortement diminué.

7. Mise en location d'un second logement à durée déterminée pour enseignants

Compte tenu du premier logement à durée déterminée pour enseignants, la Fondation a mis en location un second logement destiné uniquement au personnel académique. Ce logement est situé sur le site de l'Industrie et dispose de tout le confort nécessaire. Ce second logement peut être loué pour une nuit ou plusieurs. Le tarif de location est dégressif.

8. Mise en location de 10 chambres supplémentaires au Sonnenberg

L'augmentation de la demande pour les chambres à tarif réduit a encouragé la Fondation à louer 10 chambres supplémentaires dans la vieille ville de Fribourg. Ces chambres sont meublées et disposent d'un WC et d'une douche à l'étage ainsi que d'une grande cuisine. Le prix de la location comprend le nettoyage des locaux communs, Internet, l'eau, l'électricité, le ramassage des ordures et le chauffage, pour la somme de CHF 340.- .

9. Abandon de la gestion des annonces privées

La difficulté de maintenir à jour les annonces privées pour la location de chambre a incité la Fondation à renoncer à ce service dès la fin de 2009.

Secteur Finances

1. Etude pour la mise en place de la TVA

Le secteur Finances a étudié la possibilité d'être soumis à la TVA. L'analyse a démontré qu'il n'était pas nécessaire actuellement d'être assujetti à la TVA pour la Fondation.

2. Introduction de la comptabilité analytique

Afin de permettre une meilleure gestion de la Fondation, la comptabilité analytique a été mise en place. Parmi les améliorations apportées, on peut mentionner le calcul rapide des investissements et des charges par appartement.

3. Introduction de clôtures trimestrielles

Afin de mieux contrôler l'évolution de la Fondation, le secteur Finances procède à des clôtures trimestrielles de sa comptabilité.

4. Introduction d'une gestion électronique des documents (GED)

Pour faciliter la gestion et l'accès aux documents, la Fondation à mis en place une GED (Gestion électronique des documents). Cet outil permet notamment de scanner les factures des fournisseurs. La GED permet également aux autres secteurs d'accéder directement aux informations liées au locataires ou aux appartements.

5. Amélioration du traitement des garanties de loyers (GLO)

Le secteur Finances a amélioré les processus d'ouverture de garantie de loyer et de suivi du remboursement des garanties de loyers aux locataires.

Secteur Technique

1. Reprise du secteur Technique

La responsable du secteur Technique a réorganisé son service afin d'améliorer les processus de gestion ainsi que du suivi de l'entretien des bâtiments.

2. Installation de vannes thermostatiques

Les très bons résultats d'économie de chauffage obtenus sur le site pilote de l'Industrie ont incité la Fondation à étendre ce nouveau système. Ce dernier a été installé sur tous les sites propriété de la Fondation.

3. Grêle du 21 juillet 2009

La grêle qui s'est abattue le 21 juillet 2009 a provoqué d'innombrables dégâts aux bâtiments de la Fondation. Plusieurs expertises ont été réalisées et certains travaux seront exécutés en 2010.

4. Economie d'énergie

Dans le but de faire des économies d'énergie, des détecteurs de mouvements ont été installés pour gérer l'éclairage dans les buanderies.

5. Adoucisseurs d'eau

Le secteur Technique est en train d'étudier une solution pour le remplacement des adoucisseurs d'eau.

6. Différents travaux d'entretien effectué sur les immeubles

Epinettes :

- Construction de 3 nouvelles places de parc
- Amélioration du local à déchets

Bellevue

- Réfection complète de l'étanchéité de tous les balcons
- Installation d'un contacteur et d'une horloge sur toutes les colonnes de lavage
- Installation de ferme-porte et cylindres à bouton sur les portes des buanderies

Varis

- Importants travaux dans l'appartement 5001 afin de remédier aux problèmes d'humidité
- Pose de nouveaux carrelages dans les salles de bains
- Mise en conformité des bâtiments aux normes de l'ECAB (Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments)

Industrie

- Réfection des peintures des sols des caves et local chauffage

Midi

- Remise en état des fenêtres

Secteur Projets immobiliers

Etude pour l'achat d'un nouvel immeuble

Un des objectifs de la Fondation est d'atteindre à court terme 800 à 900 chambres en location. Pour atteindre cet objectif ambitieux, il est nécessaire de construire ou de rénover un nouveau bâtiment. Plusieurs projets sont en cours d'analyse et il est probable qu'une décision soit prise en 2010 pour l'achat ou la rénovation d'un immeuble. La mise en location du nouvel immeuble devrait être possible en automne 2012.

Secteur Informatique

Mise en place du nouveau système Internet

Le secteur Informatique a mis en place le nouveau système Internet. Ce système repose sur un accès fibre optique à large bande. Chaque utilisateur dispose d'un compte utilisateur et d'un mot de passe pour une authentification sécurisée. Chaque utilisateur peut se connecter sur tous les sites de la Fondation.

Traduction du site en version anglaise

Le secteur Informatique et le secteur Locations ont mis à disposition des locataires une version anglaise du site Internet de la Fondation.

Secteur Ressources humaines

Formation des collaborateurs: une priorité

La direction de la Fondation a incité ses collaborateurs à suivre des cours de formation continue. Le nombre de jours de formation a quasiment doublé par rapport à 2008.

Cahier des charges

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

Objectifs immédiats pour 2010

De nombreux objectifs ont été fixés pour 2010. Ci-dessous, la liste des objectifs par domaines et secteurs.

Domaine Communication et marketing

- enrichissement du site Internet et optimisation du menu de navigation
- réalisation d'une ligne graphique pour l'affichage dans les immeubles des informations relatives aux locataires
- définition d'une campagne pour la promotion d'Apartis

Domaine Management de qualité

- étude d'un système de qualité

Secteur Direction

- mise en place un système de communication pour les locataires de la Fondation
- élaboration d'un rapport de développement durable

Secteur Locations

- mise en place d'une gestion efficace des clés
- intégration des plans des appartements dans le logiciel de gestion immobilière
- ajout d'informations complémentaires concernant les appartements comme l'orientation, existence d'un balcon, etc.
- mise en place d'un réseau de contact avec les foyers de la Ville de Fribourg
- réorganisation de l'archivage des dossiers locataires

Secteur Finances

- mise en place des tableaux comparatifs dans le logiciel de gestion immobilière
- mise en place d'une situation mensuelle des comptes

Secteur Technique

- mise en place d'un contrôle bimensuel des travaux de conciergerie
- mise en place d'un contrôle « annoncé » des appartements

Secteur Projets immobiliers

- achat d'un nouvel immeuble

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
- mise en place d'un concept antivirus et anti-spyware
- mise en place d'un service supplémentaire téléphonie/télévision sur Internet
- mise en place d'un outil permettant l'élaboration de sondage auprès des locataires
- mise en place d'une application pour iphone

Secteur Ressources humaines

- amélioration de la formation continue des collaborateurs.

Comptes 2009

Bilan au 31.12.2009

	2009	2008
	CHF	CHF
ACTIF		
Liquidités	1'123'419	376'079
Créances	55'343	118'046
Placement à terme	0	700'000
Comptes actifs de régularisation	513'098	327'942
Total actif circulant	1'691'860	1'522'067
Mobilier et machines	179'761	178'541
Sûretés objets loués	25'226	25'192
Participations financières	5'000	5'000
Immeubles	62'941'815	62'304'573
Subventions reçues	-25'768'347	-25'768'347
Amortissements cumulés	-4'766'798	-4'305'833
Total actif immobilisé	32'616'657	32'439'126
Actif	34'308'517	33'961'193

	2009	2008
	CHF	CHF
PASSIF		
Comptes passifs de régularisation	97'666	124'928
Engagements financiers à court terme	437'649	483'567
Engagements financiers à long terme	32'069'320	31'651'990
Total capitaux étrangers	32'604'635	32'260'485
Fonds de rénovation	1'056'759	1'056'759
Fonds de solidarité	5'464	14'752
Fonds pour pertes de loyers Erasmus	8'120	2'320
Total capital des fonds	1'070'343	1'073'831
Capital de dotation	20'000	20'000
Moyens libres et moyens d'exploitation	438'539	431'877
Fonds pour nouveaux logements	140'000	140'000
Fonds pour projets énergétiques	35'000	35'000
Total capital de l'organisation	633'539	626'877
Passif	34'308'517	33'961'193

Compte d'exploitation 2009

	2009	2008
	CHF	CHF
PRODUITS		
Produits de loyers	3'085'186	2'941'217
Pertes sur loyers	-13'763	-10'428
Produits d'immeuble divers	94'617	112'377
Total produits d'immeubles	3'166'040	3'043'166
CHARGES		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	1'198'569	1'151'627
Assurances	45'792	41'186
Entretien d'immeubles	296'321	296'372
Frais de nettoyage et de conciergerie	215'069	201'816
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	160'953	156'917
Charges diverses d'immeubles	70'308	49'849
Amortissements mobiliers	40'732	48'662
Amortissements des immeubles	460'963	457'366
Total charges d'immeubles	2'488'707	2'403'795
Résultat sur immeubles	677'333	639'371

	2009	2008
	CHF	CHF
Personnel	561'359	496'143
Frais juridiques et fiduciaires	13'593	12'138
Publicité et relations publiques	20'328	5'172
Amortissements machines de bureau	4'372	5'621
Autres frais administratifs	73'472	62'830
Total charges d'exploitation	673'124	581'904
Résultat intermédiaire	**4'209**	**57'467**
RESULTATS HORS EXPLOITATION		
Produits extraordinaires	2'952	2'603
Charges extraordinaires	-499	-62'920
Total résultats hors exploitation	2'453	-60'317
Résultat de l'exercice	**6'662**	**-2'850**

	2009	2008
	CHF	CHF
Attribution au fonds de solidarité	0	0
Attribution au fonds de projets énergétiques	0	0
Attribution aux moyens libres	-6'662	2'850
Total autres résultats d'exploitation	-6'662	2'850
Résultat après variation des fonds	0	0
Attribution au fonds pour nouveaux logements	0	0
Résultat après attribution aux fonds libres	0	0

Tableau de financement

	2009	2008
	CHF	CHF
Résultat de l'exercice (avant attribution aux fonds)	6'662	-2'850
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation		
Amortissements du mobilier de bureau	45'104	54'283
Amortissements des immeubles	460'965	457'365
Variation des comptes actifs de régularisation	-185'156	-104'575
Variation des comptes créances	62'669	-50'041
Variation des comptes passifs de régularisation	-27'262	65'947
Variation des dettes financières à court terme	-45'918	-14'514
Variation des placements à court terme	700'000	-50'000
Variation du capital des fonds	-3'488	-112'568
Variation de flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	1'013'576	258'258

	2009	2008
	CHF	CHF
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements		
Investissements mobilier de bureau	-46'324	-33'364
Investissements immeubles	-637'242	-67'009
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	0	0
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissement	-638'566	-100'373

	2009	2008
	CHF	CHF
Flux de fonds provenant de l'activité de financement		
Diminution des engagements hypothécaires	-62'670	-182'670
Augmentation des engagements hypothécaires	480'000	140'000
Flux de fonds provenant de l'activité de financement	**417'330**	**-42'670**
Augmentation, diminution des disponibilités	**747'340**	**115'215**
Etat initial disponiblités au 1.1.2009	376'079	260'864
Etat final disponiblités au 31.12.2009	1'123'419	376'079
Variation des disponibilités	**747'340**	**115'215**

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	431'877			6'662		438'539
Fonds nouveaux logements	140'000			0		140'000
Fonds pour projets énergétiques	35'000			0		35'000
Résultat de l'exercice	0		6'662	-6'662		0
Capital d'organisation	626'877	0	6'662	0	0	633'539
Moyens provenant de fonds						
Fonds de solidarité	14'752				-9'288	5'464
Fonds de rénovation	1'056'759				0	1'056'759
Fonds pertes loyers Erasmus	2'320			5'800		8'120
Capital de fonds	1'073'831	0	0	5'800	-9'288	1'070'343

Annexes aux comptes

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2009 sont présentés conformément aux recommandation 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.

	2009	2008
	CHF	CHF
Constitution de gages en faveur de tiers		
Cédules hypothécaires en nantissement	36'520'000	36'520'000
01 Liquidités		
Caisse	3'581	2'181
Poste	7'838	51'313
Banque	1'112'001	322'585
Total liquidités	1'123'419	376'079

	2009	2008
	CHF	CHF
02 Créances		
Loyers à recevoir	29'599	33'556
Débiteurs divers	6'028	8'050
Créances relatives aux charges chauffage	19'716	66'676
Créances relatives aux locataires	0	9'764
Total Créances	55'344	118'046

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.

	2009	2008
	CHF	CHF
03 Placement à terme		
Placements bancaires à 6.5 mois	0	700'000

	2009	2008
	CHF	CHF
04 Comptes actifs de régularisation		
Intérêts intercalaires	109'830	29'869
Frais émission	329'301	203'158
Loyers payés d'avance	20'052	13'972
Assurances payées d'avance	16'376	17'833
Factures fournisseurs payés d'avance	27'859	16'430
Intérêts hypothécaires payés d'avance	0	0
Indemnité congé maternité à recevoir	0	6'680
Participation aux frais de rénovation à recevoir	0	10'000
Indemnité assurance à recevoir	9'680	30'000
Total comptes actifs de régularisation	**513'098**	**327'942**

05 Immeubles

Valeur d'investissement	Av. du Midi Fribourg	Mont-Carmel Givisiez	Epinettes Marly	Varis Fribourg	Industrie Fribourg
Valeur au 1.1.2009	10'677'066	22'981'649	11'361'195	10'212'537	7'072'126
Subventions reçues 1)	-4'694'814	-10'545'731	-6'229'746	-4'298'056	0
Investissements	119'421	164'450	151'910	137'152	64'039
Situation au 31.12.2009	6'101'673	12'600'368	5'283'359	6'051'633	7'136'435

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 dureé minimale de 30 ans.

Amortissements cumulés

Situation au 1.1.2009	940'257	1'464'033	608'523	748'009	545'011
Amortissements	75'669	125'687	54'967	82'073	122'569
Situation au 31.12.2009	1'015'926	1'589'720	663'490	830'082	667'580
Valeur comptable au 1.1.2009	5'041'995	10'971'885	4'522'926	5'166'472	6'527'115
Valeur comptable au 31.12.2009	5'085'747	11'010'648	4'619'869	5'221'551	6'468'855
Valeur d'assurance-incendie au 31.12.2009	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 1.1.2008	7'231	27'521	14'800	15'976	52'881
Investissements	5'844	12'965	0	0	6'451
Amortissements	2'026	8'095	2'110	4'976	12'126
Valeur comptable au 31.12.2009	11'049	32'391	12'690	11'000	47'206

	2009	2008
	CHF	CHF
06 Passifs transitoires		
Intérêts sur prêts hypothécaires	60'678	55'088
Factures fournisseurs à payer	28'488	61'640
Provision honoraires révision	8'500	8'200
Total passifs transitoires	97'666	124'928

	2009	2008
	CHF	CHF
07 Engagements financiers à court terme		
Dépôts de garanties de locataires mobiles	24'174	87'454
Loyers payés d'avance	184'618	175'209
Parts sociales à rembourser 1)	10'400	12'000
Divers engagements 2)	218'457	208'904
Total engagements financiers	437'649	483'567

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 31.12.2009, il reste 17 coopérateurs à rembourser pour un montant total de CHF 10'400, dont 10 locataires pour un total de CHF 7'200.

2) Les «divers engagements» correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2009 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2009 (créditeurs).

	2009	2008
	CHF	CHF
08 Engagements financiers à long terme		
Hypothèques bancaires	31'600'000	31'140'000
Prêt hypothécaire Association Suisse pour l'Habitation	469'320	511'990
Total engagements financiers à long terme	32'069'320	31'651'990

09 Produits d'immeubles divers		
Recettes des cartes lessives	28'571	29'188
Abonnements Internet	26'010	44'100
Automates à boissons	1'745	3'156
Divers produits d'immeubles	38'291	35'933
Total produits d'immeubles divers	94'617	112'377

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.

	2009	2008
	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	95'417
Immeuble Sonnenberg (loyers payés)	47'360	11'520
Immeuble Avenue du Midi, Fribourg	163'204	163'204
Immeuble Rte Mont-Carmel, Givisiez	359'934	350'178
Immeuble Ch. des Epinettes, Marly	137'604	137'603
Immeuble Le Varis, Fribourg	182'869	182'335
Immeuble Rue de l'industrie, Fribourg	156'738	155'510
Total loyers payés et intérêts hypothécaires	1'198'569	1'151'627

	2009	2008
	CHF	CHF
11 Charges diverses d'immeubles		
Frais d'élimination des déchets	10'000	10'000
Frais Internet 1)	47'891	30'232
Frais automates boissons	3'087	0
Charges diverses d'immeubles 2)	9'330	9'617
Total charges diverses d'immeubles	70'308	49'849

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.

	2009	2008
	CHF	CHF
12 Autres frais administratifs		
Frais et intérêts bancaires	7'518	7'365
Téléphones et ports	14'388	13'148
Frais informatiques	27'424	18'865
Matériel de bureau et imprimés	16'689	5'757
Autres frais de bureau	7'453	17'695
Total autres frais administratifs	73'472	62'830

	2009	2008
	CHF	CHF
13 Produits extraordinaires		
Parts sociales offertes	0	0
Autres produits extraordinaires	2'952	2'603
Total produits extraordinaires	2'952	2'603
14 Charges extraordinaires		
Frais d'entretien exceptionnels	499	62'920
Total charges extraordinaires	499	62'920

Rapport de l'organe de révision

BfB Fiduciaire SA
Beauregard 12
Case postale
CH-1701 Fribourg

Téléphone 026 426 36 36
Fax 026 426 36 37
bfb.fribourg@bfb.ch

Membre du groupe BfB

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

BfB

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes, tableau de financement et annexe) de APARTIS Fondation pour le logement des étudiants pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

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 15 avril 2010

BfB Fiduciaire SA

C. Bersier
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

F. 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