



apartⁱs

FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

rapport d'activité 2008

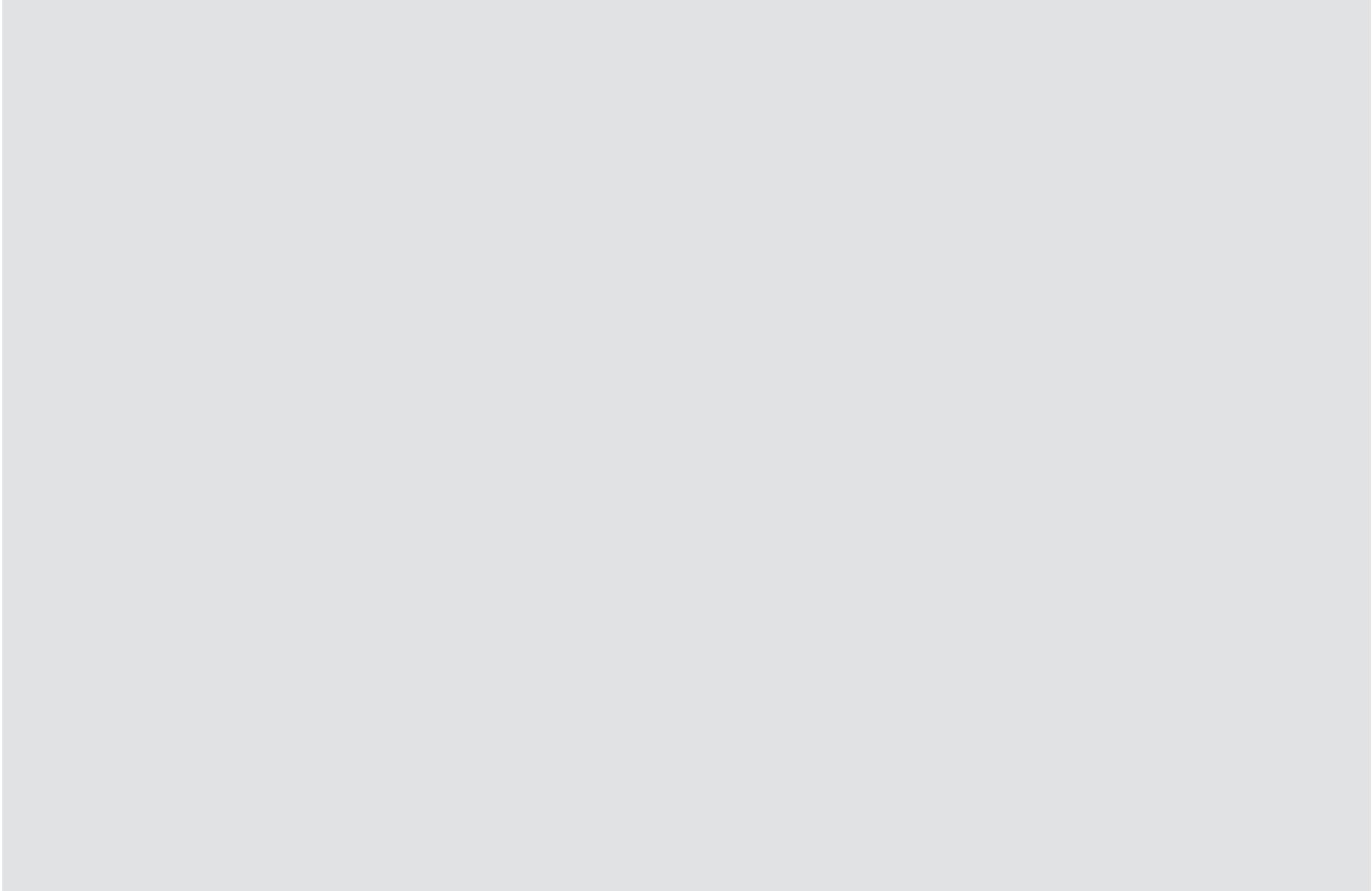
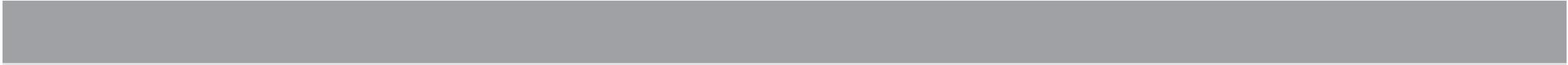
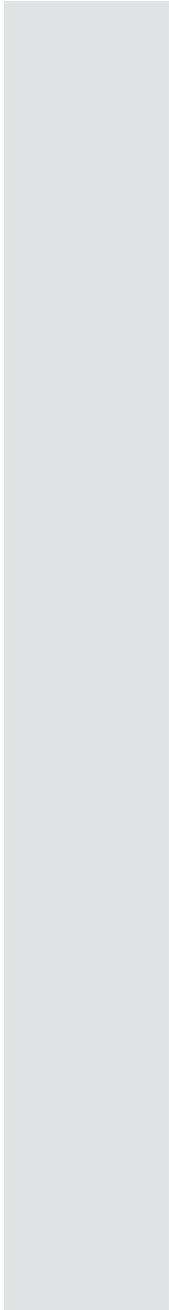




TABLE DES MATIÈRES

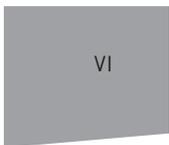
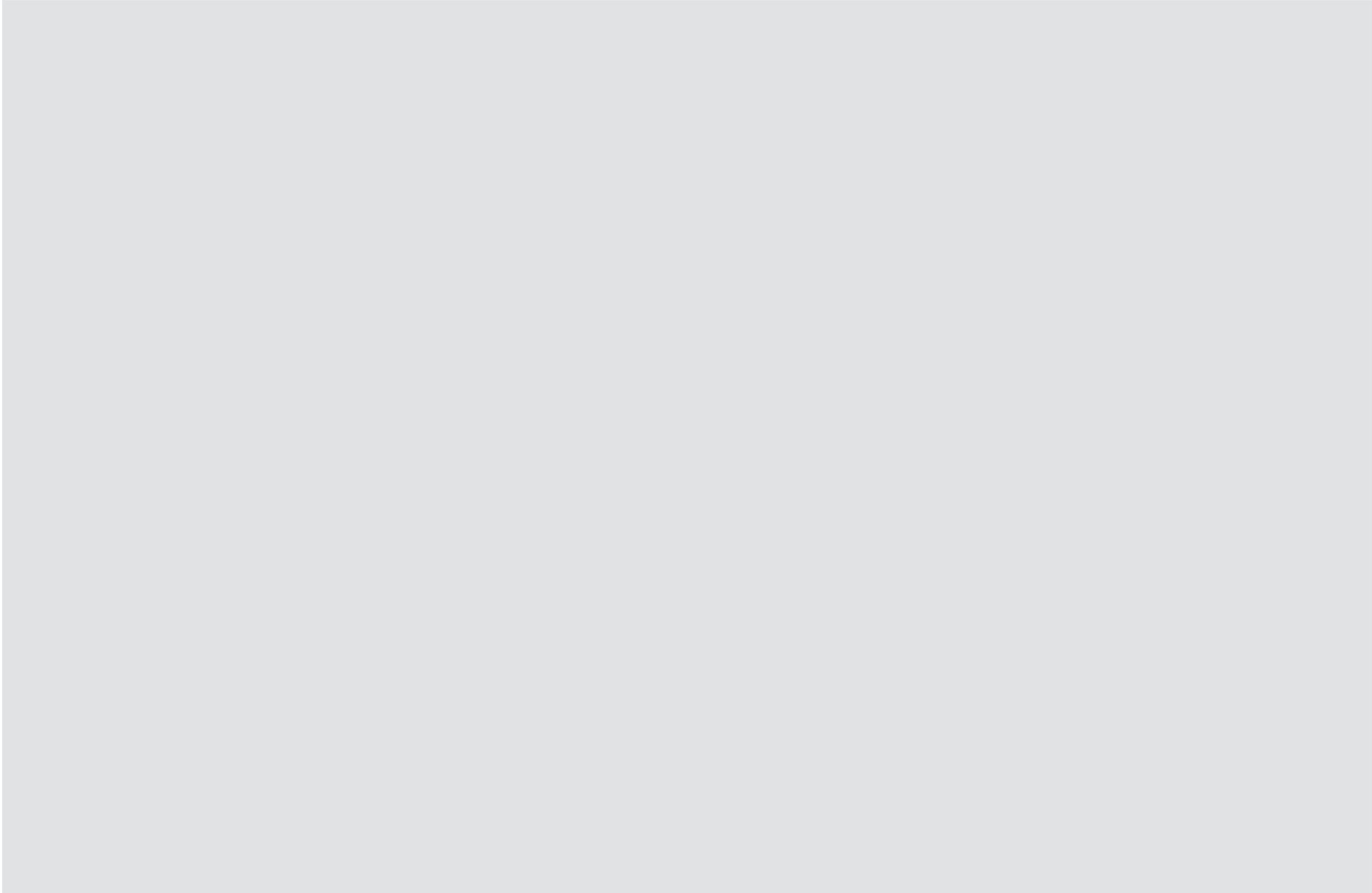
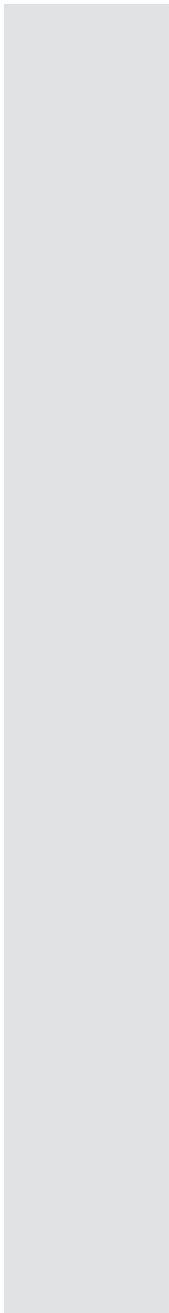
BUT.....	7
BUT DE LA FONDATION.....	7
CHARTRE	7
CHIFFRES-CLÉ.....	8
UNE NOUVELLE ORGANISATION	9
L'ORGANISATION	10
L'ORGANIGRAMME DE LA FONDATION EN DATE DU 16.12.2008	10
LE CONSEIL DE FONDATION.....	11
L'ORGANE DE RÉVISION ET DE SURVEILLANCE DES FONDATIONS	11
LE COMITÉ DE DIRECTION	12
LA DIRECTION	12
LE PERSONNEL DE LA FONDATION	12
<i>L'effectif total du personnel de la Fondation.....</i>	<i>13</i>
Le personnel interne.....	13
Le personnel externe.....	13
<i>Remerciements</i>	<i>13</i>

L'OFFRE ET LA DEMANDE EN LOGEMENTS.....	14
L'OFFRE EN LOGEMENT D'APARTIS	14
<i>Immeubles propriété de la Fondation.....</i>	<i>14</i>
<i>Immeubles loués à des propriétaires privés</i>	<i>15</i>
LA DEMANDE EN LOGEMENT À APARTIS	16
<i>Décompte mensuel des demandes de logement</i>	<i>16</i>
POINTS FORTS DE L'ACTIVITÉ 2008	17
MISE À DISPOSITION DE LOGEMENTS POUR LES ÉTUDIANTS	17
SERVICES ET PRESTATIONS DE SOUTIEN	18
<i>Service de conseil et de recherche de logement.....</i>	<i>18</i>
<i>Fonds de solidarité</i>	<i>18</i>
<i>Internet@Apartis.....</i>	<i>18</i>
<i>Entretien des immeubles.....</i>	<i>19</i>
RÉALISATIONS 2008	20
DIRECTION	20
1. <i>Mise en place d'un tableau de bord.....</i>	<i>20</i>
2. <i>Etude et mise en place d'un site pilote pour un nouveau système de gestion et de contrôle de la température dans les immeubles...</i>	<i>20</i>
3. <i>Etude pour un nouveau système internet dans les immeubles</i>	<i>20</i>
4. <i>Mise en place d'un numéro de téléphone d'urgence.....</i>	<i>20</i>
5. <i>Mise en place du site web en version anglaise</i>	<i>20</i>



SECTEUR LOCATIONS	21
1. <i>Nouvelle gestion des locataires Erasmus</i>	21
2. <i>Nouvelles heures d'ouverture des bureaux</i>	21
3. <i>Gestion simplifiée de l'envoi des baux</i>	21
4. <i>Mise en location d'un nouveau site (Sonnenberg)</i>	21
5. <i>Mise en location d'un logement pour une durée déterminée</i>	21
6. <i>Mise en location des places de parc des Epinettes</i>	22
7. <i>Mise en location des anciens auditorios à l'Av. du Midi</i>	22
8. <i>Mise en location des salles publiques</i>	22
SECTEUR FINANCES	22
1. <i>Mise en place d'un boucllement trimestriel</i>	22
2. <i>Analyse pour l'introduction d'une comptabilité analytique en 2009</i>	22
SECTEUR TECHNIQUE	23
1. <i>Mise en place d'un nouveau système pour l'annonce des pannes</i>	23
2. <i>Etude d'un logiciel pour la gestion des inventaires des immeubles</i>	23
SECTEUR INFORMATIQUE	23
1. <i>Mise en place d'un secteur Informatique</i>	23
SECTEUR RESSOURCES HUMAINES.....	24
1. <i>Nouvelle gestion du personnel</i>	24
2. <i>Formation des collaborateurs: une priorité</i>	24
3. <i>Système de gestion du temps</i>	24

OBJECTIFS IMMÉDIATS POUR 2009	25
DOMAINE COMMUNICATION ET MARKETING.....	25
DOMAINE MANAGEMENT DE QUALITÉ.....	25
SECTEUR DIRECTION.....	25
SECTEUR LOCATIONS.....	25
SECTEUR FINANCES.....	26
SECTEUR TECHNIQUE.....	26
SECTEUR PROJETS IMMOBILIERS.....	26
SECTEUR INFORMATIQUE.....	26
SECTEUR RESSOURCES HUMAINES.....	26
COMPTES 2008	27
BILAN AU 31.12.2008.....	27
COMPTE D'EXPLOITATION 2008.....	29
TABLEAU DE FINANCEMENT.....	32
TABLEAU DE VARIATION DU CAPITAL.....	35
ANNEXES AUX COMPTES.....	36
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION.....	47





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	2007	2008	Variation en %
Finances			
Total du bilan, en CHF	34'052'636.00	33'961'193.00	-0.3
Chiffre d'affaires, en CHF	3'016'569.00	3'053'594.00	1.2
Fonds propres, en CHF	1'700'708.00	1'816'126.00	6.8
Perte locative	1'852.00	4'314.50	133.0
Locations			
Nombre d'unités de logement	696	705	1.3
Loyer moyen par chambre (sans charges)	348.05	346.60	-0.4
Charges moyennes de chauffage par chambre	313.76	379.42	20.9
Taux d'occupation	99.93	99.72	-0.2
Taux de satisfaction des locataires sortants	93.00	93.40	0.4
Taux de satisfaction des locataires	50.60	53.60	5.9
Nombre de séances de conciliation	2	3	50.0
Demandes de logement	827	891	7.7
Offres privées proposées	235	142	-39.6
Bénéficiaires du fonds de solidarité	17	15	-11.8
Informatique			
Nombre d'abonnés à Internet au 31.12.2008	501	419	-16.4
Ressources humaines			
Nombre d'employés fixes	18	17	-5.6
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	8.90	8.35	-6.2
Nombre de jours de formation		13	



Une nouvelle organisation

La direction de la Fondation a été assurée par M. Felix Kaufmann jusqu'au 30 août 2007. Elle a été reprise par M. Jean-Pierre Gauch le 1er septembre 2007. La démarche pour reprendre la Fondation a été identique à celle d'une entreprise. Une analyse approfondie de la Fondation a été entreprise et a abouti à établir :

- un diagnostic des moyens de la Fondation,
- un diagnostic de son activité,
- un diagnostic financier,
- un diagnostic humain,
- un diagnostic juridique.

La synthèse des différents diagnostics a permis de préparer et de planifier la réorganisation de la Fondation. Cette réorganisation s'est achevée au mois de mai 2008 et a donné naissance à un nouvel organigramme (voir page 10).

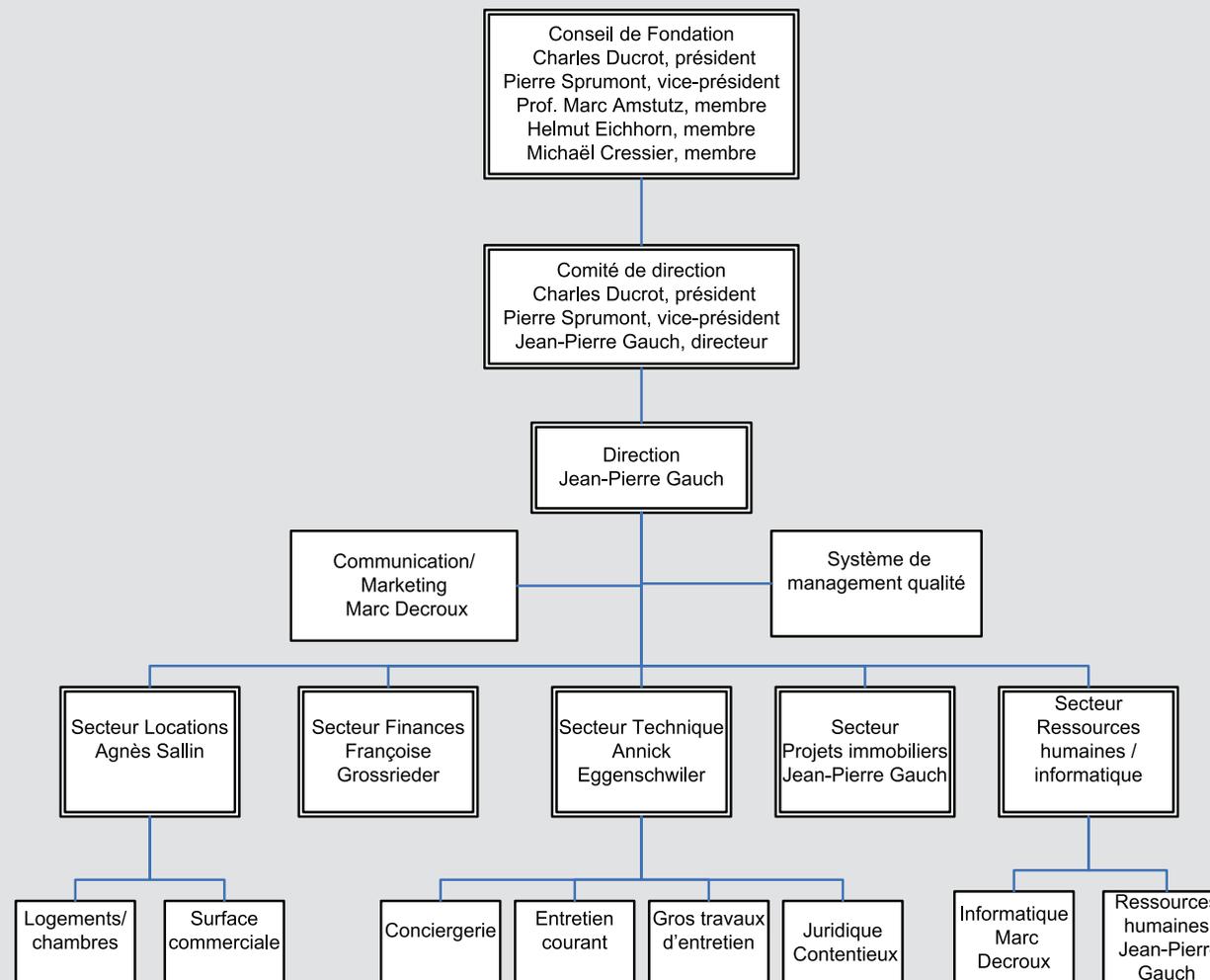
La création de nouveaux secteurs a permis de bien séparer les tâches et responsabilités de chaque secteur. Les nouveaux secteurs sont:

- projets immobiliers
- ressources humaines/informatique.

Pour assister le directeur, deux postes d'exécution d'état-major spécialisé, disposant de connaissances approfondies dans les domaines Communication/marketing et Management de qualité, ont été créés.

L'Organisation

L'organigramme de la Fondation en date du 16.12.2008





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 2008 : 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, désigné en décembre 2008 comme représentant des locataires. Ce dernier remplace M. Florin König démissionnaire en 2007.

Outre les affaires ordinaires, le conseil de Fondation a notamment approuvé en 2008 le nouvel organigramme, la réorganisation de la Fondation ainsi que l'étude et la réalisation du projet permettant des économies d'énergie.

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 et qu'ils ne prétèrent pas les offres en logements existants.

La Fondation souhaite mettre en place pour les 5 prochaines années 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 derniers statuts, 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 incombent au comité de direction le 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 2008 de la réorganisation de la Fondation, de l'évaluation des projets et des immeubles, de la réalisation du concept d'économie d'énergie, de la mise en place de plusieurs outils de gestion (tableau de bord, cash management), de la simplification de plusieurs processus administratifs ainsi que de la mise à disposition d'un 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 2007, la Fondation employait en tout 18 personnes correspondant à 8.9 équivalents plein temps. En 2008, l'effectif s'élevait à 17 personnes (8.35 équivalents plein temps). La réduction du nombre de poste, soit 0.55, résulte principalement de la réduction du taux d'activité de la responsable du secteur Finances. En effet, Mme Grossrieder a diminué son taux d'activité de 90% à 40%.

Le personnel interne

En 2007, le personnel interne occupait 10 personnes (6.45 équivalents plein temps). En 2008, le personnel interne occupait 9 personnes (5.95 équivalents plein temps). Lorsque l'apprenti a quitté son poste, celui-ci a été divisé en deux: une partie a été attribuée au secteur Technique et l'autre au secteur Finances.

Le personnel externe

En 2007, le personnel externe occupait 8 personnes (2.45 équivalents plein temps). En 2008, le personnel externe occupait 8 personnes (2.40 équivalents plein temps).

Remerciements

La Fondation souhaite remercier tous ses collaborateurs pour leur engagement, leur collaboration et leur dévouement durant l'année 2008.

L'offre et la demande en logements

L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2008, la Fondation Apartis gérait 698 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 628 dans ses propres bâtiments et 70 dans des immeubles loués à des propriétaires privés.

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 pces	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
Bellevue (Mont-Carmel)	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 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 pces	2 pces	2+ séjour	3 pces	3+ séjour	4 pces	4+ séjour	5 pces	5+ séjour	6 pces
Sonnenberg	1	9											
Beaugard	1		2				2		2	2			2
Jean-Paul II (Villars-s/Glâne)	1	25											
Total	3	34	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 mensuelles faites en 2008 et sur le canal qu'elles empruntent.

Mois	Téléphone	Email	En personne	Total
Janvier	11	30	3	44
Février	15	30	9	54
Mars	12	21	5	38
Avril	14	20	13	47
Mai	16	40	13	69
Juin	38	135	26	199
Juillet	31	71	20	122
Août	35	40	28	103
Septembre	11	48	28	87
Octobre	7	17	11	35
Novembre	15	37	10	62
Décembre	8	14	9	31
Total 2008	213	503	175	891



Points forts de l'activité 2008

Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2008, Apartis gérait 698 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 346.60. Il y a lieu d'ajouter CHF 25.00 par mois comme acompte de frais accessoires (chauffage, eau chaude).

Le taux d'occupation des immeubles est resté stable et à un niveau élevé avec 99,72%. En tout, vingt et une chambres sont restées vacantes pendant un ou plusieurs mois. La perte locative y relative s'est montée à CHF 4'314.50.

Parmi les 374 résiliations de bail reçues, 169 (45.2%) étaient des résiliations anticipées et 205 (54.8%) des résiliations ordinaires. 68,3% 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 31,7% des contrats résiliés. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 9,6% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 698 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 53.6% 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 93% jugeaient le rapport "qualité prix" de leur logement comme très bon ou bon, 95% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation) et 70% de service de conciergerie. 80,8% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 19,2% 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, 891 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. Parmi eux, 552 se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre. La Fondation a également fonctionné comme intermédiaire pour la location de 142 offres privées de logement, dont les annonces figurent sur la page internet de la Fondation et sur une liste disponible à la réception.

Fonds de solidarité

Durant les douze mois de l'année 2008, 15 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 15'211.--.

Internet@Apartis

Le système Internet@Apartis, introduit en mars 2002, ne donne plus satisfaction. Ses performances sont insuffisantes pour les demandes des locataires. La rapidité et la fiabilité du système Internet@Apartis n'égalant plus celles de la concurrence, beaucoup de locataires ont rejoint celle-ci. Fin 2008, la Fondation comptait encore 419 abonnés, mais avec une perte de 82 abonnements par rapport à 2007, soit une diminution de 16.37%. Des mesures correctrices, avec mise en place de nouvelles connexions, sont en cours de réalisation pour 2009.



Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur Technique a effectué 642 interventions de réparation et de mise en état durant la période prise en compte, dont 364 (56.7%) ont pu être exécutées par le collaborateur technique de la Fondation et 278 (43.3%) par des entreprises externes. Durant l'année 2007, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 210'116.--. L'ensemble des charges d'entretien s'élève à CHF 550'632.-- pour la période 2008, soit une augmentation de CHF 340'516.-- (162%). Le tableau ci-dessous montre la répartition des travaux par catégories d'entretien.

Catégories	Nb interv.	variation %
Carreleur	2	0.7
Ventilation	3	1.1
Entreprise de construction	9	3.2
Commerce de fer	3	1.1
Installateur sanitaire	17	6.1
Menuisier	17	6.1
TV	8	2.9
Electricien	44	15.8
Entreprise de store	19	6.8
Graveur	1	0.4
Sol	7	2.5
Adoucisseur et sel à dégeler	3	1.1
Peintre	33	11.9
Appareils ménagers	75	27.0
Aménagements extérieurs	7	2.5
Serrurier	8	2.9
Toiture	1	0.4
Nettoyage à sec	1	0.4
Produits de nettoyage	5	1.8
Fourniture de meubles	1	0.4
Chauffage	2	0.7
Nettoyage	11	4.0
Extincteurs	1	0.4
Total	278	100.0

Réalisations 2008

Direction

1. Mise en place d'un tableau de bord

Mise en place un tableau de bord permettant de regrouper mensuellement plusieurs chiffres-clé provenant des différents secteurs de la Fondation. Ce tableau de bord permet de contrôler les indicateurs de position de la Fondation.

2. Etude et mise en place d'un site pilote pour un nouveau système de gestion et de contrôle de la température dans les immeubles

Lors d'un contrôle des températures dans les immeubles de la Fondation, il a été constaté que les températures oscillaient entre 21°C et 25°C, de nombreux locataires ouvrant leur fenêtre afin de diminuer la température de leur chambre. Un nouveau système électronique de contrôle permettant de gérer à distance la température des chambres a été installé sur le site pilote de la rue de l'Industrie. Après analyse des premières mesures, la Fondation a constaté une économie de 20% de la consommation de mazout. Le nouveau système sera donc installé en 2009 dans les autres bâtiments.

3. Etude pour un nouveau système internet dans les immeubles

Etant donné les mauvaises performances du système internet@Apartis, les locataires ont reçu un questionnaire. Ils ont ainsi pu donner leur avis par rapport à leurs besoins en communication, téléphone, jeux et TV. Ces avis serviront à la mise au point d'un nouveau système d'accès à Internet.

4. Mise en place d'un numéro de téléphone d'urgence

Durant la fermeture des bureaux de la Fondation ou lors des absences des concierges, il est nécessaire de mettre à la disposition des locataires un numéro de téléphone d'urgence. Ce dernier permet aux locataires, depuis décembre 2008, d'atteindre une personne de la Fondation 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 pour annoncer des événements nécessitant une intervention urgente (panne de chauffage, coupure d'eau, etc.).

5. Mise en place du site web en version anglaise

Le contenu du site web de la Fondation était disponible en français et en allemand. Logeant des locataires de langue étrangère, la Fondation a jugé opportun d'offrir le site également en version anglaise. Tout le contenu n'est pas traduit en anglais, mais les informations importantes le sont.



Secteur Locations

1. Nouvelle gestion des locataires Erasmus

L'introduction du système de Bologne à quelque peu bouleversé les réservations de logements par les étudiants Erasmus. La Fondation a donc ouvert la location directe des chambres par Internet. De ce fait, les locataires ne sont plus tenus de passer dans les bureaux de la Kinderstube ni pour faire un dépôt, ni pour prendre un modem. La question de la location de ces chambres durant le semestre de printemps reste néanmoins ouverte.

2. Nouvelles heures d'ouverture des bureaux

A partir du 1^{er} janvier 2008, les heures d'ouverture des bureaux de la Fondation ont passé de 80 à 86 heures par mois. De plus, les locataires peuvent, du lundi au jeudi, prendre rendez-vous de 16h30 à 17h00. Une nouveauté dans l'horaire est l'ouverture permanente des bureaux le mercredi de 10h00 à 16h30, donc également durant la pause de midi.

3. Gestion simplifiée de l'envoi des baux

Les annexes auparavant jointes avec la lettre du bail ont été postées sur le site Internet de la Fondation. Le bail part par la poste, désormais signé. Le locataire a deux semaines pour le retourner munis de sa signature. Ces changements ont permis de rationaliser le travail de gestion du bail à loyer et d'économiser des frais de port pour l'envoi.

4. Mise en location d'un nouveau site (Sonnenberg)

La Fondation a mis en location en vieille ville de Fribourg 9 nouvelles chambres. Ces chambres sont meublées et disposent d'un WC et d'une douche à l'étage ainsi qu'une grande cuisine. Le prix de la location comprend le nettoyage des locaux communs, internet, eau, électricité, ordures et chauffage pour la somme de CHF 340.--.

5. Mise en location d'un logement pour une durée déterminée

A la demande de professeurs de l'Université de Fribourg, la Fondation a mis en location un logement à durée déterminée pour enseignants et chercheurs. Il est destiné uniquement au personnel académique invité par les différentes facultés ou instituts de l'Université. Cet appartement meublé de 35m² dispose de tout le confort nécessaire. Il peut être loué pour une ou plusieurs nuit. Le tarif de location est dégressif.

6. Mise en location des places de parc des Epinettes

Les immeubles situés sur les sites des Epinettes à Marly disposaient de 40 places de parc. Ces places de parcs étaient mises gratuitement à la disposition des locataires. La Fondation a décidé de les mettre en location aux locataires ou à d'autres personnes intéressées pour la somme mensuelle de CHF 20.--. Cette location permettra à l'avenir d'augmenter les recettes accessoires de CHF 9'600.--.

7. Mise en location des anciens auditoires à l'Av. du Midi

Vacants depuis plus de 2 ans, les locaux abritant anciennement les auditoires de l'Université de Fribourg sont occupés depuis septembre 2008 par la bibliothèque interculturelle de Fribourg.

8. Mise en location des salles publiques

Les salles publiques mises à la disposition des locataires dans la plupart des immeubles restent souvent inutilisées. La Fondation a décidé de louer les deux salles les moins utilisées (Varis: 5 réservations pour l'année 2008; avenue du Midi: 8 réservation pour l'année 2008) à des tiers, ce qui permettra d'augmenter les recettes accessoires de CHF 27'000.--.

Secteur Finances

1. Mise en place d'un bouclage trimestriel

Mise en place d'un bouclage trimestriel pour avoir une meilleure vision financière au long de l'année.

2. Analyse pour l'introduction d'une comptabilité analytique en 2009



Secteur Technique

1. Mise en place d'un nouveau système pour l'annonce des pannes

Pour alléger le secteur Technique des appels provenant des locataires annonçant une panne, une application informatique a été développée. Ainsi, chaque locataire peut signaler une panne par internet.

2. Etude d'un logiciel pour la gestion des inventaires des immeubles

Pour optimiser la gestion des immeubles, il est impératif de connaître les biens qui composent le parc immobilier ainsi que son infrastructure. Jusqu'à ce jour, aucun inventaire n'a été fait et suivi. Une étude a été réalisée afin d'analyser cette question. Une application informatisée devrait être réalisée durant le premier semestre 2009. La mise en production est prévue pour le deuxième semestre 2009.

Secteur Informatique

Mise en place d'un secteur Informatique

Comme l'informatique prenait de plus en plus d'importance, il est devenu indispensable de mettre en place une nouvelle structure et de regrouper les différentes tâches informatiques, en autres le Help Desk, le développement et la maintenance du site web et l'installation du nouveau matériel informatique de la Fondation. Un spécialiste a pris en charge ces tâches de manière professionnelle.

Secteur Ressources humaines

1. Nouvelle gestion du personnel

L'année 2008 a été marquée par la mise en place progressive de l'organisation. Cette démarche s'est accompagnée de l'introduction d'un nouvel organigramme fonctionnel touchant les secteurs et visant à optimiser les processus décisionnels internes. Cette réorganisation, qui a touché les collaborateurs internes, a été basée sur les éléments objectifs que sont les descriptifs de fonction et les bilans de compétences. Ainsi, elle s'est révélée pleinement opérationnelle au 1er avril 2008.

2. Formation des collaborateurs: une priorité

Le développement des compétences de nos collaborateurs et leur disponibilité à prendre des responsabilités constituent des atouts essentiels pour la Fondation. Treize jours de formation continue ont été suivis en 2008.

3. Système de gestion du temps

La gestion du personnel avec une majorité de collaborateurs à temps partiel est complexe. La direction, afin d'optimiser et de faciliter la gestion du personnel, a décidé de mettre en place un système de timbrage.



Objectifs immédiats pour 2009

Domaine Communication et marketing

- étude d'un nouveau layout et édition d'une nouvelle brochure Apartis
- étude d'un nouveau layout pour les prochains rapports d'activité
- ajout de nouvelles rubriques en fonction des besoins sur le site web
- affichage des informations pratiques particulières à chaque immeuble
- définition d'une campagne pour la promotion d'Apartis
- participation aux différentes manifestations destinées aux futurs étudiants de l'Université de Fribourg

Domaine Management de qualité

- étude d'un système de qualité

Secteur Direction

- stabilisation de la structure organisationnelle et fonctionnelle de la Fondation
- mise en place un système de communication pour les locataires de la Fondation

Secteur Locations

- mise en place d'une gestion efficace des clés
- rédaction des nouveaux documents de location et d'information aux locataires
- mise en place du nouveau bail à loyer et du nouveau règlement locatif

Secteur Finances

- mise en place du scannage des factures
- mise en place du système automatique de TVA pour les ressources accessoires
- mise en place de la comptabilité analytique
- amélioration du processus de clôture des dossiers concernant les locataires sortants

Secteur Technique

- stabilisation du secteur technique
- mise en place d'un tableau de bord
- mise en place d'une gestion de stock du matériel à disposition du personnel externe
- participation au projet du nouveau système de gestion et de contrôle de la température dans les immeubles
- saisie des données dans le nouveau système de gestion de l'inventaire

Secteur Projets immobiliers

- recherche de nouveaux logements

Secteur Informatique

- adaptation des accès Internet aux besoins actuels
- réorganisation du stockage numérisé de l'information (lettres, données, ...)
- développement de nouvelles fonctionnalités du site web

Secteur Ressources humaines

- amélioration de la formation continue des collaborateurs



Comptes 2008

Bilan au 31.12.2008

	2008	2007
	CHF	CHF
ACTIF		
Liquidités	376'079	260'864
Créances	118'046	68'046
Placement à terme	700'000	650'000
Comptes actifs de régularisation	327'942	223'367
Total actif circulant	1'522'067	1'202'277
Mobilier et machines	178'541	199'460
Immeubles	32'230'393	32'620'749
Sûretés objets loués	25'192	25'151
Participations financières	5'000	5'000
Total actif immobilisé	32'439'126	32'850'360
Actif	33'961'193	34'052'637

2008

2007

	CHF	CHF
PASSIF		
Comptes passifs de régularisation	124'928	58'981
Engagements financiers à court terme	483'567	482'870
Engagements financiers à long terme	31'651'990	31'694'660
Total capitaux étrangers	32'260'485	32'236'511
Fonds de rénovation	1'056'759	1'156'436
Fonds de solidarité	14'752	29'963
Fonds pour pertes de loyers Erasmus	2'320	0
Total capital des fonds	1'073'831	1'186'399
Capital de dotation	20'000	20'000
Moyens libres et moyens d'exploitation	431'877	434'727
Fonds pour nouveaux logements	140'000	140'000
Fonds pour projets énergétiques	35'000	35'000
Total capital de l'organisation	626'877	629'727
Passif	33'961'193	34'052'637



Compte d'exploitation 2008

	2008	2007
	CHF	CHF
PRODUITS		
Produits de loyers	2'941'217	2'910'985
Pertes sur loyers	-10'428	-4'932
Produits d'immeuble divers	112'377	105'584
Total produits d'immeubles	3'043'166	3'011'637
CHARGES		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	1'151'627	1'098'890
Assurances	41'186	36'633
Entretien d'immeubles	296'372	210'116
Frais de nettoyage et de conciergerie	201'816	197'018
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	156'917	151'125
Charges diverses d'immeubles	49'849	66'162
Amortissements mobiliers	48'662	63'792
Amortissements des immeubles	457'366	465'332
Total charges d'immeubles	2'403'795	2'289'068
Résultat sur immeubles	639'371	722'569

	2008	2007
	CHF	CHF
Personnel	496'143	467'660
Frais juridiques et fiduciaires	12'138	8'171
Publicité et relations publiques	5'172	11'661
Amortissements machines de bureau	5'621	2'368
Autres frais administratifs	62'830	82'108
Total charges d'exploitation	581'904	571'968
Résultat intermédiaire	57'467	150'601
RESULTATS HORS EXPLOITATION		
Produits extraordinaires	2'603	2'510
Charges extraordinaires	-62'920	-63'533
Total résultats hors exploitation	-60'317	-61'023
Résultat de l'exercice	-2'850	89'578



	2008	2007
	CHF	CHF
Attribution au fonds de rénovation	0	0
Attribution au fonds de solidarité	0	-10'000
Attribution au fonds de projets énergétiques	0	-35'000
Attribution aux moyens libres	2'850	-4'578
<u>Total autres résultats d'exploitation</u>	<u>2'850</u>	<u>-49'578</u>
Résultat après variation des fonds	0	40'000
<u>Attribution au fonds pour nouveaux logements</u>	<u>0</u>	<u>-40'000</u>
Résultat après attribution aux fonds libres	0	0

Tableau de financement

	2008	2007
	CHF	CHF
Résultat de l'exercice (avant attribution aux fonds)	-2'850	89'578
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation		
Amortissements du mobilier de bureau	54'283	66'160
Amortissements des immeubles	457'365	465'332
Variation comptes actifs de régularisation	-104'575	-34'961
Variation comptes créances	-50'041	1'813
Variation comptes passifs de régularisation	65'947	-147'428
Variation dettes financières à court terme	-14'514	25'143
Variation placement à court terme	-50'000	-650'000
Variation de flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	355'615	-184'363



	2008	2007
	CHF	CHF
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements		
Investissements mobilier de bureau	-33'364	-34'681
Investissements immeubles	-67'009	-37'428
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	0	0
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissement	-100'373	-72'109

	2008	2007
	CHF	CHF
Augmentation des engagements hypothécaires	140'000	250'000
Utilisation du fond de rénovation	-97'357	0
Flux de fonds provenant de l'activité de financement	-140'027	-67'670
Augmentation, diminution des disponibilités	115'215	-324'142
Etat initial disponibilités au 1.1.2008	260'864	585'006
Etat final disponibilités au 31.12.2008	376'079	260'864
Variation des disponibilités	115'215	-324'142



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	434'727			-2'850		431'877
Fonds nouveaux logements	140'000			0		140'000
Fonds pour projets énergétiques	35'000			0		35'000
Résultat de l'exercice	0	-2'850		2'850		0
Capital d'organisation	629'727	-2'850	0	0	0	626'877
Moyens provenant de fonds						
Fonds de solidarité	29'963				-15'211	14'752
Fonds de rénovation	1'156'436				-99'677	1'056'759
Fonds pertes loyers erasmus	0	2'320				2'320
Capital de fonds	1'186'399	0	0	0	-114'888	1'073'831

Annexes aux comptes

2008	2007
CHF	CHF

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2007 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 retenu pour l'évaluation des éléments du bilan est le prix d'acquisition déduction faite des amortissements nécessaires : Terrains - pas d'amortissement

- Immeubles - amortissement 2 % sur la valeur comptable
- Autres immobilisations - amortissements linéaires:
 - Informatique - 5 ans
 - Modem - 3 ans
 - Appareils ménagers - entre 8 et 10 ans
 - Meubles de séjour - 5 ans
 - Installations - 10 ans

Constitution de gages en faveur de tiers

Cédulas hypothécaires en nantissement	36'520'000	36'520'000
---------------------------------------	------------	------------



	2008	2007
	CHF	CHF
01 Liquidités		
Caisse	2'181	3'113
Poste	51'313	22'444
Banque	322'585	235'307
Total liquidités	376'079	260'864
02 Créances		
Loyers à recevoir	33'556	32'309
Débiteurs divers	8'050	8'302
Créances relatives aux charges chauffage	66'676	27'435
Créances relatives aux locataires	9'764	0
Total Créances	118'046	68'046

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.

	2008	2007
	CHF	CHF
03 Placement à terme		
Placements bancaires à 6.5 mois	700'000	650'000
04 Comptes actifs de régularisation		
Intérêts intercalaires	29'869	34'746
Frais émission	203'158	123'721
Loyers payés d'avance	13'972	14'388
Assurances payées d'avance	17'833	13'386
Factures fournisseurs payés d'avance	16'430	13'126
Intérêts hypothécaires payés d'avance	0	11'000
Indemnité congé maternité à recevoir	6'680	13'000
Participation aux frais de rénovation	10'000	0
Remboursement aux frais dus à un incendie	30'000	0
Total comptes actifs de régularisation	327'942	223'367



	2008	2007
	CHF	CHF
05 Immeubles		
Valeur d'investissement	Varis Fribourg	Industrie Fribourg
Valeur au 1.1.2008	10'174'193	7'072'126
Subventions reçues 1)	-4'298'056	0
Investissements	38'344	0
Situation au 31.12.2008	5'914'481	7'072'126
Amortissements cumulés		
Situation au 1.1.2008	667'061	421'254
Amortissements	80'948	123'757
Situation au 31.12.2008	748'009	545'011
Valeur comptable au 1.1.2008	5'209'076	6'650'872
Valeur comptable au 31.12.2008	5'166'472	6'527'115
Valeur d'assurance-incendie au 31.12.2008	8'818'500	6'785'800

	2008	2007
	CHF	CHF
Mobilier d'immeubles		
Situation au 1.1.2008	35'346	63'531
Investissements	992	0
Amortissements	20'362	10'650
Valeur comptable au 31.12.2008	15'976	52'881
<p>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.</p>		
06 Passifs transitoires		
Intérêts sur prêts hypothécaires	55'088	27'693
Factures fournisseurs à payer	61'640	24'788
Provision honoraires révision	8'200	6'500
Total passifs transitoires	124'928	58'981



	2008	2007
	CHF	CHF
07 Engagements financiers à court terme		
Dépôts de garanties de locataires mobiles	87'454	65'876
Loyers payés d'avance	175'209	167'101
Parts sociales à rembourser 1)	12'000	17'000
Divers engagements 2)	208'904	232'893
Total engagements financiers	483'567	482'870

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 31.12.2008 il reste 19 coopérateurs à rembourser pour un montant total de CHF 12 000, dont 12 locataires pour un total de CHF 8'800.

2) Les «divers engagements» correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2008 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2008 (crédateurs).

	2008	2007
	CHF	CHF
08 Engagements financiers à long terme		
Hypothèques bancaires	31'140'000	31'140'000
Prêt hypothécaire ASH	511'990	554'660
Total engagements financiers à long terme	31'651'990	31'694'660

ASH = Association Suisse pour l'Habitation

09 Produits d'immeubles divers

Recettes des cartes lessives	29'188	30'807
Abonnements internet	44'100	49'756
Automates à boissons	3'156	1'364
Divers produits d'immeubles	35'933	23'657
Total produits d'immeubles divers	112'377	105'584

1) Les «divers produits d'immeubles» comprennent, les produits concernant les émoluments et frais de rappels, les honoraires de gestion concernant la comptabilité de la chaufferie, produits des annonces vitrine.



	2008	2007
	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)	95'417	100'000
Immeuble Sonnenberg (loyers payés)	11'520	0
Immeuble Avenue du Midi, Fribourg	163'204	163'204
Immeuble Rte Mont-Carmel, Givisiez	350'178	287'844
Immeuble Ch. des Epinettes, Marly	137'603	137'604
Immeuble Le Varis, Fribourg	182'335	196'195
Immeuble Rue de l'industrie, Fribourg	155'510	158'183
Total loyers payés et intérêts hypothécaires	1'151'627	1'098'890

	2008	2007
	CHF	CHF
11 Charges diverses d'immeubles		
Frais d'élimination des déchets	10'000	16'000
Frais internet 1)	30'232	27'163
Frais automates boissons	0	657
Charges diverses d'immeubles 2)	9'617	22'342
Total charges diverses d'immeubles	49'849	66'162

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.



	2008	2007
	CHF	CHF
12 Autres frais administratifs		
Frais et intérêts bancaires	7'365	7'506
Téléphones et ports	13'148	10'514
Frais informatiques	18'865	20'428
Matériel de bureau et imprimés	5'757	13'584
Autres frais de bureau	17'695	30'076
Total autres frais administratifs	62'830	82'108

	2008	2007
	CHF	CHF
13 Produits extraordinaires		
Parts sociales offertes	0	0
Autres produits extraordinaires	2'603	2'510

Total produits extraordinaires	2'603	2'510
<hr/>		
14 Charges extraordinaires		
Frais de changement de forme juridique	0	0
Autres charges extraordinaires	62'920	63'533
Total charges extraordinaires	62'920	63'533



Rapport de l'organe de révision

BfB Fiduciaire
Beauregard 12
Case postale
CH-1701 Fribourg

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

Membre du groupe BIB

BfB

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

En notre qualité d'organe de contrôle, nous avons vérifié la comptabilité et 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 2008.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au conseil de fondation alors que notre mission consiste à vérifier 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 ciblées 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 2009

BfB Fiduciaire


C. Bersier
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

