



rapport d'activité 2018

Table des matières

Apartis	1
But de la fondation	1
Charte.....	1
Chiffres-clés	1
Organigramme	2
Le conseil de Fondation	3
L'organe de révision et de surveillance des fondations.....	3
Le comité de direction	3
La direction.....	3
Le personnel de la Fondation.....	3
Offre et demande en logements	5
L'offre en logement d'Apartis.....	5
Immeubles propriétés de la Fondation.....	5
Immeubles loués à des propriétaires privés.....	5
La demande globale en logement.....	5
La demande en logement à Apartis.....	5
Points forts de l'activité 2018.....	7
Service de conseil et de recherche de logement	7
Entretien des immeubles.....	7
Signal Wifi pour tous les étudiants	7
Mise à disposition de logements pour les étudiants.....	7
Réalisations 2018	9
Direction	9
Secteur Locations.....	9
Secteur Technique.....	9
Secteur Informatique.....	9
Secteur Ressources humaines	9
Secteur Finances	10
Objectifs 2019.....	13
Domaine Communication et marketing	13
Secteur Direction.....	13
Secteur Locations.....	13
Secteur Finances	13
Secteur Technique.....	13
Secteur Projets immobiliers.....	13
Secteur Informatique	13
Secteur Ressources humaines	13
Comptes 2018	17
Bilan	17
Compte d'exploitation 2018.....	19
Tableau de flux de trésorerie	21
Tableau de variation du capital.....	22
Annexes aux comptes	23
Rapport de l'organe de révision.....	29

GIVISIEZ



But de la fondation

La fondation pour le logement des étudiants Apartis est une fondation de droit privé à but non lucratif, dont l'objectif principal est de mettre à la disposition des personnes en formation - principalement à l'Université de Fribourg - des logements à loyer modéré dans la ville de Fribourg et dans les environs. Reconnue d'utilité publique, elle bénéficie d'une exonération d'impôts.

A moyen et long terme, son objectif est de créer un nombre suffisant de logements dont le prix, les conditions de location et la conception répondent le mieux aux besoins des étudiants.

Elle veille à la stabilité des loyers ainsi que des charges et garantit une gestion administrative simple, efficace et adaptée aux étudiants.

Charte

La Fondation s'est fixée 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.

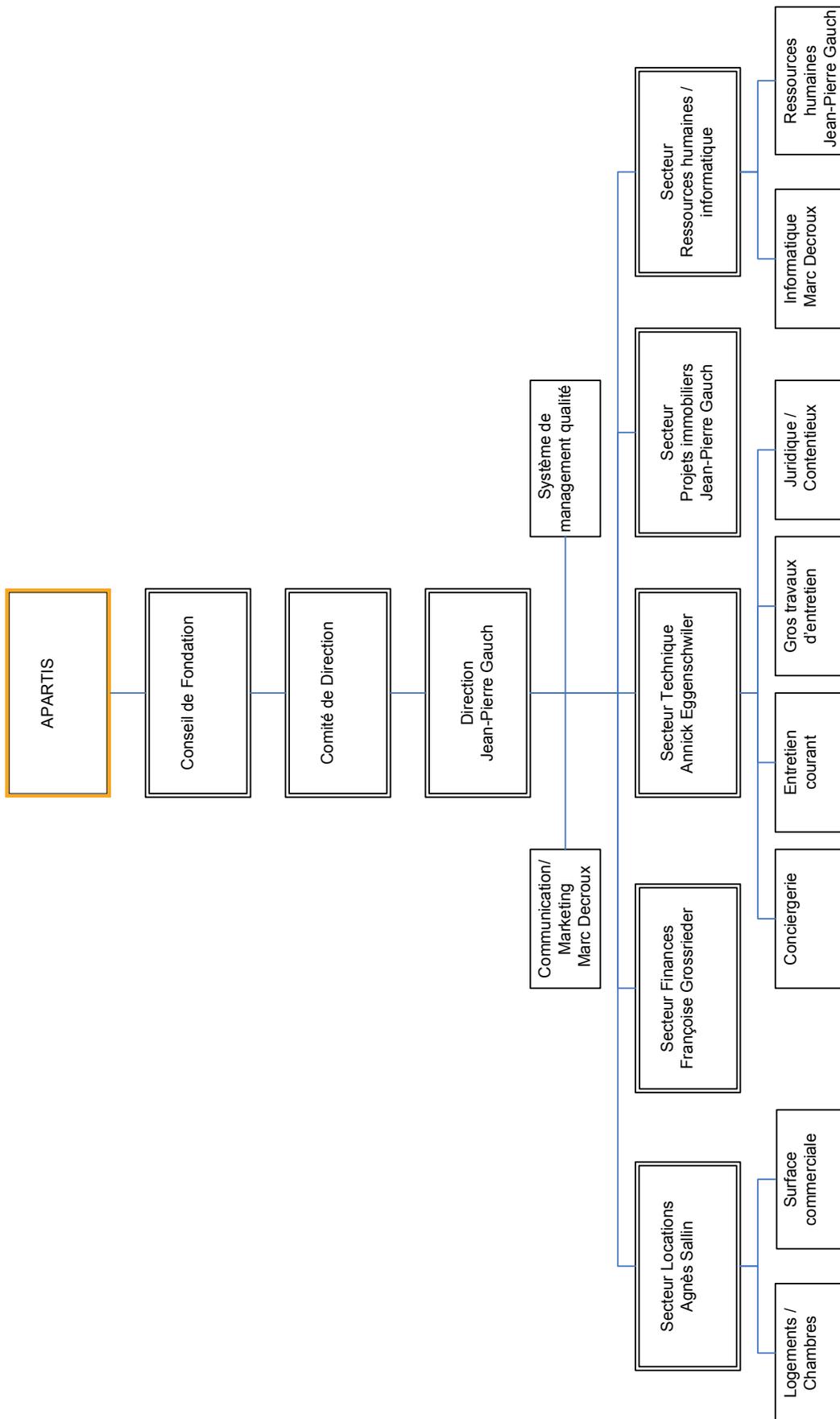
Par une gestion professionnelle et efficace de ses immeubles, elle s'efforce de constituer des fonds propres suffisants afin d'assurer à long terme l'entretien, les rénovations nécessaires ainsi que les nouveaux investissements pour la construction ou le remplacement d'immeubles.

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

	2018	2017	Variation en %
Finances			
Total du bilan, en CHF	61 550 130	54 439 415	13.60
Chiffre d'affaires, en CHF	4 283 424	4 287 313	-0.10
Fonds propres, en CHF	2 679 299	2 177 598	23.04
Perte locative, en CHF	11 331	8 606	31.66
Locations			
Nombre d'unités de logement	845	845	0
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	406.35	409.00	-0.10
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	279.00	261.00	-2.25
Taux d'occupation	99.94	99.99	-0.05
Taux de satisfaction global des locataires sortants	84.00	86.20	-2.55
Taux de fluctuation des locataires	56.00	56.20	-0.36
Nombre de séances de conciliation	0	1	-100.00
Demandes de logement	2 043	2 223	-8.10
Technique			
Nombre d'interventions	517	796	-35.05
Nombre d'interventions par personnel interne	455	237	91.98
Montant des frais d'entretien, en CHF	661 262	856 525	-22.80
Ressources humaines			
Nombre d'employés fixes	16	16	0
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	9.15	9.05	1.10
Nombre de jours de formation	10	10	0

Organigramme



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 2018 : M. Charles Ducrot, président et représentant de l'Etat de Fribourg, M. Jean-François Emmenegger, vice-président et délégué du Rectorat de l'Université de Fribourg, M. le Professeur Marc Amstutz, délégué de l'Université, M. Victor Carron, délégué de l'AGEF (Association des étudiants) et Mme Régine Schucany, représentante des locataires.

La politique de la Fondation prévoit pour les années à venir une croissance modérée et durable, tout en mettant l'accent sur un respect environnemental. L'objectif concret consiste à augmenter l'offre en logements de 300 à 400 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. 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 Jordan SA à Fribourg a fonctionné en tant qu'organe de révision.

De par la loi, la Fondation est placée sous le contrôle de l'autorité de surveillance des fondations du Canton de Fribourg en ce qui concerne 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. Jean-François Emmenegger, vice-président et M. Jean-Pierre Gauch, directeur.

En plus des affaires courantes, le comité de direction s'est notamment occupé en 2018 de la poursuite du concept d'économie d'énergie, de l'optimisation de plusieurs processus administratifs, ainsi que de la suite du projet de construction des "Buttes de Pérolles", dont les logements seront mis en location à partir de l'automne 2020.

La direction

La direction de la Fondation est garante du bon fonctionnement de la Fondation, dans le cadre du budget et des objectifs définis par le conseil de Fondation. Elle répartit le budget entre les secteurs, recrute les responsables de secteur et, avec l'aide des responsables de secteurs, engage le personnel interne et le personnel externe. A ses côtés, les responsables de secteurs supervisent les activités qui leur incombent en suivant les règles préétablies. Le directeur doit parvenir à maîtriser les dépenses de la Fondation tout en se donnant l'obligation de mettre à la disposition des locataires des logements à loyer modéré.

Le personnel de la Fondation

Le personnel de la Fondation est regroupé en deux catégories : interne et externe.

Le personnel interne comprend les personnes travaillant dans les bureaux de la Kinderstube, à la rue de l'Hôpital 4 à Fribourg, alors que le personnel externe rassemble les concierges et le personnel de nettoyage.

En 2018, l'effectif s'élevait à 13 personnes (9.15 équivalents plein temps). Le personnel interne occupe 8 personnes (5.70 équivalents plein temps). Le personnel externe comprend 5 personnes (3.45 équivalents plein temps). Quelques personnes sont également engagées ponctuellement pour différentes tâches rémunérées à l'heure. Apartis forme également une apprentie, qui n'est pas prise en compte dans ces chiffres.

Remerciements

La Fondation souhaite remercier tous ses collaborateurs pour leur engagement et leur dévouement durant l'année 2018.



Avenue du Midi



Rue de l'Industrie 14

Offre et demande en logements

L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2018, la Fondation Apartis gérait 845 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 790 dans ses propres bâtiments et 55 dans des immeubles loués à des propriétaires privés.

Immeubles propriétés de la Fondation

La Fondation est propriétaire de 20 immeubles, répartis sur trois communes.

Fribourg :

- avenue du Midi 3, 5 et 7 : *97 chambres, 1 restaurant, 2 locaux commerciaux*
- rue de l'Industrie 14 : *87 chambres*
- route Wilhelm-Kaiser 2 + rue de l'Industrie 24, 26, 28 (dit le "Front") : *65 chambres*
- route Wilhelm-Kaiser 6 (dit le "Cube") : *95 studios*
- route du Varis 5, 7 et 9 : *110 chambres, 1 local commercial*

Givisiez :

- route du Mont-Carmel 21 à 29 : *209 chambres, 1 local commercial*

Marly :

- chemin des Epinettes 51, 53 et 55 : *127 chambres*

Immeubles loués à des propriétaires privés

Au 31 décembre 2018, la Fondation est locataire de 3 immeubles, répartis sur trois communes.

Fribourg :

- Sonnenberg : *19 chambres*

Marly :

- Foyer des Jeunes : *19 chambres*

Villars-sur-Glâne : Av. JeanPaul II : *17 studios*

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

Les chiffres démontrent que la fondation loge environ 12.5% des étudiants en recherche de logements.



Résidences du Campus
Le Cube



Résidences du Campus
Le Front

Points forts de l'activité 2018

Nouveau concept de papier à lettres opérationnel dans tous les secteurs :

- enveloppes double fenêtre sans logo imprimé;
- logo imprimé directement dans les lettres bureautiques;
- adaptation de toutes les lettres bureautiques de chaque secteur.

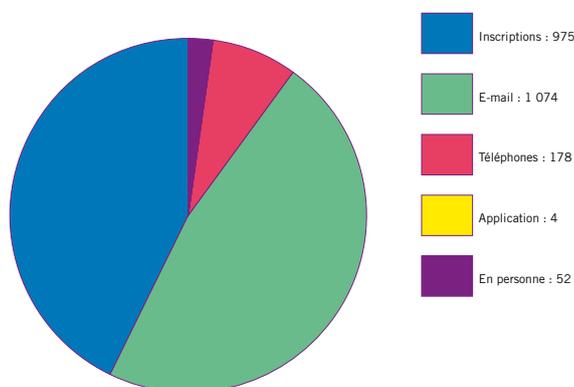
Création d'un répertoire de chaque plainte et/ou réclamation.

Rassemblement d'idées pour améliorer la visibilité des immeubles de la route Mont-Carmel à Givisiez et analyse de certaines pistes possibles.

Nouveau site Internet : transfert de toutes les informations de l'ancien site Internet vers le nouveau site.

Service de conseil et de recherche de logement

Durant l'année passée, 2 043 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site internet, 735 se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre, tandis que 1 308 personnes ont contacté la Fondation au moyen des outils suivants : e-mail, téléphone, application pour smartphones, visite à notre réception.



2 043 demandes de logement en 2018 / Source : Secteur location Apartis

Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur Technique a effectué 455 interventions de réparation et de remise en état, dont 455 (88%) ont pu être exécutées par le collaborateur technique de la Fondation et 62 (12%) par des entreprises externes. Durant l'année 2018, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 661 262.

Signal Wifi pour tous les étudiants

L'installation d'antennes wifi dans tous les immeubles aura été l'un des gros chantiers de cette année. Tous les locataires bénéficient désormais d'une connexion wifi dans leur chambre.

Apartis a profité de ces travaux pour effectuer des travaux de maintenance :

- remplacement de toutes les appareils électroniques, dont la mise en service remontait à une dizaine d'année;
- réfection du câblage informatique à la rue de l'Industrie 14.

Mise à disposition de logements pour les étudiants

Le loyer mensuel moyen d'une chambre non meublée, sans charges, s'élevait à CHF 406.35. Il y a lieu d'ajouter CHF 23.25 par mois comme acompte de frais accessoires (chauffage, eau chaude).

Le taux d'occupation des immeubles est resté stable et a atteint le très bon taux de 99.94%.

Parmi les 473 résiliations de bail reçues, 293 (62%) étaient des résiliations anticipées et 180 (38%) des résiliations ordinaires. 68% 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 32% des contrats résiliés, soit 151 baux. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 6.3% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 845 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 56% 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 90% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon, 85% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation), 82% des services de conciergerie, 93% des informations reçues et 70% des infrastructures mises à leur disposition. 82% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 18% indiquent avoir trouvé un logement mieux situé, meilleur marché ou plus adapté.



Le Varis



Mont-Carmel

Réalisations 2018

Direction

Amélioration et utilisation du tableau de bord

Les organes de la Fondation ont complété le tableau de bord avec de nouveaux indicateurs.

Projet immobilier : les Buttes de Pérolles

La Direction a poursuivi ses travaux sur le nouveau projet immobilier des Buttes de Pérolles. Situé à proximité de l'université de Pérolles II et des Résidences du Campus, ce site permettra d'accueillir 413 nouveaux locataires. Le permis de construire a été délivré en fin d'année 2017. Le chantier a démarré en mai 2018. Les logements devraient être terminés à l'horizon 2020-2021.

Gestion du chauffage et prévisions météo

Le projet pilote concernant la gestion du chauffage en relation avec les prévisions météorologiques mis en place aux Epinettes a été déployé sur l'ensemble des sites.

Secteur Locations

Les principales réalisations du secteur ont déjà été mentionnées dans les points forts 2018, en page 7. On peut encore ajouter les éléments suivants.

Baux

Adaptation des baux concernant le texte officiel admis sur les plaquettes de toutes les boîtes aux lettres.

Stock de meubles

Mise en place d'un nouveau stock de meubles destiné à répondre plus facilement à la demande de location de courte durée.

Secteur Technique

Entretien des immeubles

Les travaux d'entretien ont été exécutés selon les besoins.

Epinettes 51 - 53 - 55

Des interphones permettant l'ouverture des portes principales des immeubles ont été posés dans les appartements.

Le local déchet a été remplacé, l'ancien étant très abîmé.

Industrie 14

Le grand balcon longitudinal a subi des travaux de réfection, afin notamment de remédier à des problèmes d'étanchéité.

Midi 3- 5 -7

Les tableaux électriques ont été fermés, pour des raisons de sécurité.

Les vitrages de la Bibliothèque Interculturelle ont été remplacés.

Wilhelm-Kaiser 6

Les fenêtres et les baies vitrées de tout l'immeuble ont été nettoyées. Une nacelle a été déployée à cet effet.

Secteur Informatique

Réseau Internet

Le helpdesk a procédé à 122 interventions sur sites pour la configuration de matériel wifi. Plusieurs interventions ont nécessité des investigations importantes pour résoudre des problèmes de réseau.

Mise à jour du site Internet

Une nouvelle version du site a été élaborée afin d'avoir à disposition un outil de communication compatible avec tous les supports (ordinateur, tablettes, smartphones).

La première étape comprenait les éléments techniques (programmation et design) et a fait l'objet d'un mandat externe.

Plusieurs secteurs ont été impliqués dans la seconde partie de la refonte du site. L'ensemble des textes a été actualisé. Afin d'avoir un site parfaitement opérationnel, sa mise en ligne a été reportée au printemps 2019.

Secteur Ressources humaines

Formation des collaborateurs

La direction de la Fondation encourage ses collaborateurs à parfaire leur formation. En 2018, 10 journées de formation ont été suivies par les collaborateurs.

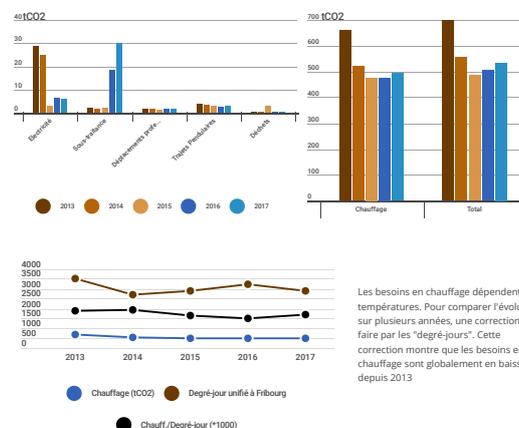
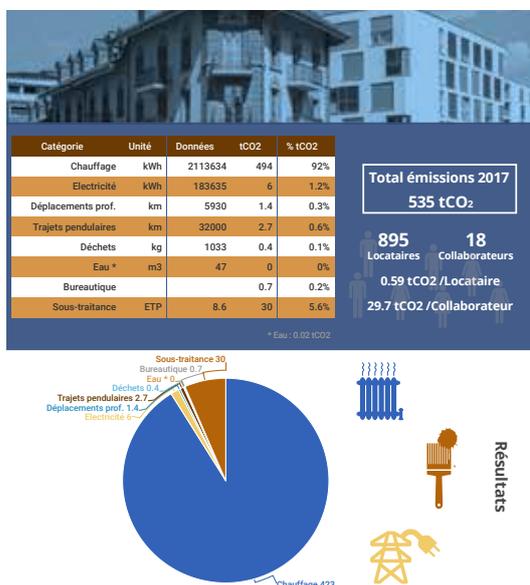
Apprentissage chez Apartis

Apartis est toujours actif au niveau de la formation d'une apprentie qui a l'opportunité de travailler dans les secteurs finances, location et technique.

Secteur Finances

Bilan CO2

Dans le courant de l'année 2018, Apartis a réalisé son bilan CO2 pour l'année 2017 dans le cadre de la Plateforme CO2. L'activité de la Fondation a généré 535 tonnes de CO2, soit une augmentation de 28 tonnes en comparaison à l'année 2016, et une diminution de 164 tonnes en comparaison à l'année 2013.



Commentaires :

Par rapport à 2016, les émissions ont progressé d'environ 30 tCO₂ pour un nombre de locataires stable. Ce résultat est avant tout lié à une augmentation de la consommation des énergies fossiles pour le chauffage et d'une augmentation du nombre d'ETP pour le service d'entretien. Avec un nombre de locataires constant, l'augmentation des émissions pour le chauffage est directement liée aux variations météorologiques d'un hiver à l'autre.

Bien que les autres catégories d'émissions soient marginales dans le bilan CO₂ d'Apartis, il est à noter que leurs émissions sont restées stables entre 2016 et 2017.

Les mesures prévues dans le but de réduire davantage les émissions CO₂ dans le courant 2018 visent principalement à sensibiliser les locataires à l'économie d'énergie :

- Campagne d'affichage à l'entrée des bâtiments, envoi courriel, flyers à tous les locataires;
- Mise en place d'une application pour smartphone pour optimiser le chauffage d'une chambre, notamment en période d'absence prolongée.

Le bilan pour l'année 2018 sera établi dans le

courant de l'année 2019.

Analyse :

La confédération et les cantons ont pris des mesures pour atteindre les objectifs de réduction d'émissions CO₂ sur les prochaines années (-20% en 2020; -50% en 2030).

Avec son bilan CO₂, la régie Apartis peut identifier les sources d'émissions et fixer des objectifs de réduction, plus particulièrement pour le chauffage des bâtiments en location.

En effet, selon la vision de l'OFEN pour le Parc Immobilier suisse 2050, tout système de chauffage aux énergies fossiles sera interdit à terme et des mesures d'assainissement pour tous les bâtiments devront être entreprises afin de diminuer la consommation énergétique. Il existe le programme Bâtiment pour obtenir des subventions pour la rénovation et le changement de système de chauffage mais celui-ci sera arrêté en 2025.

Travaux importants

La Fondation a financé de nombreux travaux durant l'année. Les plus importants sont :

Tous les immeubles	
Mesures énergétiques, total des frais 2018	55 280.40
Projet Wifi	374 361.20
Epinettes	
Local déchet	26 796.00
Pose interphones	15 781.50
Industrie 14	
Remise en état du balcon du 6 ^e étage	60 700.00
Chaudière	37 932.00
Avenue du Midi	
Bibliothèque interculturelle	177 437.65
Varis	
Réfection de la couverture	24 950.25



Les Epinettes



Foyer des Jeunes

Objectifs 2019

Domaine Communication et marketing

- mise en place d'une stratégie de communication digitale;
- établir une présence sur plusieurs réseaux sociaux;
- finalisation du nouveau site Internet;
- sensibilisation des locataires aux économies d'énergie au moyen de l'application de gestion de chauffage.

Secteur Direction

- mise en place d'un système de communication pour les locataires de la Fondation;
- élaboration d'une communication environnementale et sociale;
- recherche de nouvelles chambres pour la location;
- suivi du projet des Buttes de Pérolles.

Secteur Locations

- automatisation des données de la confirmation de location en vue de l'établissement du contrat de location (suite);
- importation des données depuis le site Internet dans le logiciel de gestion immobilière;
- familiarisation avec les nouvelles fonctionnalités du logiciel de gestion immobilière (digitalisation);
- site Internet : finalisation du transfert des données de l'ancien site sur le nouveau site;
- envoi des documents contractuels aux futurs locataires par e-mail;
- révision des informations affichées dans les immeubles;
- projet Buttes de Pérolles
 - création des 413 objets et communs dans le logiciel de gestion immobilière;
 - élaboration d'un concept de promotion des chambres à louer.

Secteur Finances

- finalisation inventaire machines et mobilier;
- bilan CO2 6ème année;
- mise en place de divers processus de contrôle interne;
- paramétrage pour l'établissement des factures avec un QR code.

Secteur Technique

- archivage des dossiers du secteur;
- séparation du bureau technique et de la cafétéria;
- organiser la retraite de notre collaborateur technique;
- former une nouvelle collaboratrice technique;
- former une nouvelle personne à l'établissement des états des lieux;
- préparation des budgets 2020.

Secteur Projets immobiliers

- gestion de nouvelles chambres dans les immeubles des Buttes de Pérolles;
- optimisation de la location des locaux commerciaux dans des immeubles existants.

Secteur Informatique

- évolution du logiciel de gestion immobilière Quorum vers une solution orientée portail;
- mise en place d'une solution optimale pour la publication de news sur le nouveau site Internet et les réseaux sociaux;
- référencement du site Internet pour optimiser le positionnement d'Apartis sur les moteurs de recherche;
- automatisation des publications de news sur le nouveau site et les réseaux sociaux;
- prise en charge complète de la gestion des systèmes de régulation de chauffage des chambres.

Secteur Ressources humaines

- amélioration de la formation continue des collaborateurs.



Les Buttes de Pérolles

413 logements à quelques pas de l'université de Pérolles II, de l'école des métiers et de l'école d'ingénieurs et d'architectes.





Sonnenberg



Jean-Paul II - Aiglon

Comptes 2018

Bilan

EN CHF	31.12.2018	31.12.2017
ACTIF		
Actifs circulants		
Liquidités	2 757 110	4 242 156
Créances	14 337	57 759
Comptes de régularisation actifs	297 548	299 989
Total actif circulant	3 068 995	4 599 904
Actifs mobilisés		
Sûretés objets loués	30 727	30 712
Participations financières	5 000	5 000
Placements financiers	0	0
Mobilier et machines	598 843	441 271
Immeubles	83 694 101	83 654 285
Subventions reçues	- 25 768 347	- 25 768 347
Amortissements cumulés	-10 757 119	-10 021 515
Nouveaux projets	10 677 930	1 498 105
Total actif immobilisé	58 481 135	49 839 511
Total Actif	61 550 130	54 439 415

EN CHF	31.12.2018	31.12.2017
PASSIF		
Engagements à court terme		
Comptes de régularisation passifs	56 178	63 641
Provisions à court terme	11 000	14 000
Autres dettes à court terme	523 763	544 536
Total engagements à court terme	590 941	622 177
Engagements à long terme		
Provisions à long terme	0	0
Dettes financières à long terme	58 279 890	51 639 640
Total engagements à long terme	58 279 890	51 639 640
Capital de l'organisation		
<i>Capital de base</i>		
Capital de dotation	20 000	20 000
<i>Capital lié</i>		
Fonds de rénovation	1 766 293	1 324 193
Fonds de solidarité	5 464	5 464
Fonds pour perte de loyers Erasmus	54 773	49 573
Fonds pour nouveaux logements	150 000	150 000
Fonds pour projets énergétiques	135 888	104 819
Fonds pour retraite anticipée	53 002	39 715
Fonds pour anniversaire	50 000	40 000
<i>Capital libre</i>	443 879	443 834
Total capital de l'organisation	2 679 299	2 177 598
Total Passif	61 550 130	54 439 415

Compte d'exploitation 2018

EN CHF	2018	2017
PRODUITS		
Produits de loyers	4 218 268	4 219 698
Pertes sur loyers	-11 331	-8 606
Produits d'immeuble divers	70 356	72 455
Total produits d'immeubles	4 277 293	4 283 547
CHARGES		
Charges d'immeubles		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	656 442	769 400
Assurances	71 279	67 393
Entretien d'immeubles	661 262	856 525
Frais de nettoyage et de conciergerie	257 849	256 849
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	175 492	176 835
Frais projets énergétiques	69 234	108 301
Charges diverses d'immeubles	176 028	136 843
Amortissements mobiliers	158 342	124 134
Amortissements des immeubles	735 604	746 415
Total charges d'immeubles	2 961 532	3 242 695
Résultat sur immeubles	1 315 761	1 040 852
Charges d'exploitation		
Personnel	739 648	711 520
Frais juridiques et fiduciaires	14 814	15 284
Publicité et relations publiques	7 039	8 890
Amortissements machines de bureau	2 592	4 657
Autres frais administratifs	54 754	63 769
Total charges d'exploitation	818 847	804 120
Résultat intermédiaire	496 914	236 732

EN CHF	2018	2017
Résultat d'exploitation (report)	496 914	236 732
Produits extraordinaires	4 787	5 283
Charges extraordinaires	0	-1 704
	4 787	3 579
Résultat annuel (avant allocations au capital de l'organisation)	501 701	240 331
Attribution au fonds de rénovation	-442 100	-349 000
Prélèvement sur fonds de rénovation	0	159 000
Attribution au fonds Erasmus	-5 200	-4 840
Attribution au fonds de projets énergétiques	-60 000	- 20 000
Prélèvements sur fonds p/projets énergétiques	28 931	0
Attribution au fonds de retraites anticipées	-30 000	-22 000
Prélèvements sur fonds retraite anticipée	16 714	16 714
Attribution au fonds anniversaire	-10 000	-20 000
Attribution aux moyens libres	-46	-185
	-501 701	-240 311
	0	0

Tableau de flux de trésorerie

EN CHF	2018	2017
Résultat de l'exercice (avant allocations au capital de l'organisation)	501 701	240 311
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation		
Amortissements du mobilier et machines	160 934	128 791
Amortissements des immeubles	735 604	746 415
Variation des comptes créances	43 422	-36 752
Variation des comptes de régularisation actifs	2 441	22 832
Variation des comptes sûretés objets loués	-15	11 422
Variation des comptes de régularisation passifs	-7 463	4 136
Variation des provisions à court terme	-3 000	-13 100
Variation des engagements financiers à court terme	-20 773	7 394
Variation des provisions à long terme	0	0
Var. flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	1 412 851	1 111 449
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements		
Investissements mobilier de bureau	- 318 506	-92 960
Investissements immeubles	-9 399 641	-87 612
Variation de placements financiers	0	310 576
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	180 000	0
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements	-9 538 147	130 004
Flux de fonds provenant de l'activité de financement		
Diminution des engagements hypothécaires	-509 750	-509 750
Augmentation des engagements hypothécaires	7 150 000	0
Flux de fonds provenant de l'activité de financement	6 640 250	-509 750
Diminution, augmentation des disponibilités	-1 485 046	731 703
Etat initial disponibilités au 1.1.2018	4 242 156	3 510 453
Etat final disponibilités au 31.12.2018	2 757 110	4 242 156
Variation des disponibilités	-1 485 046	731 703

Tableau de variation du capital

En CHF	Existant initial	Produits	Dotations	Transfert de fonds	Utilisation	Existant final
Capital de base						
Capital de dotation	20 000					20 000
Capital lié						
Fonds nouveaux logements	150 000					150 000
Fonds de solidarité	5 464					5 464
Fonds de rénovation	1 324 193		442 100			1 766 293
Fonds pertes loyers Erasmus	49 573		5 200			54 773
Fonds pour projets énergétiques	104 819		60 000		-28 931	135 888
Fonds pour retraite anticipée	39 715		30 000		-16 714	53 001
Fonds pour anniversaire	40 000		10 000			50 000
Capital libre	443 834		46			443 880
Capital d'organisation	2 177 598	0	547 346	0	-45 645	2 679 299

EN CHF

2018

2017

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2018 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
 - Appareils ménagers : entre 8 et 10 ans
 - Autres appareils ménagers : 3 ans
 - Meubles de séjour : 5 ans
 - Installation Foyer des Jeunes : 4 ans
 - Installations WIFI : 4 ans
 - Installations : 10 ans

Indications sur le projet "Buttes de Pérolles"

Apartis dispose d'un droit d'emption sur les articles 7069, 7070, 7086 RF de la commune de Fribourg jusqu'au 30.07.2022.

Apartis a versé un montant équivalent aux fonds propres de 20%.

Conformément aux contrats de vente, le solde sera versé lors de la remise des bâtiments.

Constitution de gages

Cédules hypothécaires en nantissement, dont CHF 7 150 000 constituées sur les articles 7069, 7070, 7866 RF de la commune de Fribourg

67 350 000

57 840 000

Prévoyance professionnelle

Apartis Fondation pour le logement des étudiants a signé le 14 octobre 2013 un contrat d'affiliation avec la Caisse de prévoyance de l'Etat de Fribourg. Le degré de couverture de la Caisse est de 79.30%, avec un taux technique de 3.25%. Le montant garanti pour Apartis au 31.12.2017 est de :

659 583

623 589

Litige juridique en cours

Apartis s'oppose à la facturation des taxes de déchets de la Commune de Givisiez. Le Conseil de Fondation examinera la possibilité d'un éventuel recours auprès du Tribunal fédéral. Pour l'heure, aucune provision n'a été constituée dans les comptes pour les taxes annuelles de 2012 à 2018. Cela représente un montant de CHF 92 000.

EN CHF	2018	2017
01 Liquidités		
Caisse	5 904	3 159
Poste	361 672	434 179
Banque	2 389 534	3 804 818
Total liquidités	2 757 110	4 242 156
02 Créances		
Débiteurs divers	242	276
Créances relatives aux charges chauffage	14 095	57 483
Total créances	14 337	57 759
Les débiteurs divers comprennent l'impôt anticipé de l'année en cours.		
03 Comptes de régularisation actifs		
Frais émission	194 014	214 729
Loyers payés d'avance	20 045	20 045
Assurances payées d'avance	34 332	36 412
Factures fournisseurs payées d'avance	35 948	9 407
Chiffre d'affaires Keycom	12 416	12 221
Factures débiteurs à recevoir	793	7175
Total comptes de régularisation actifs	297 548	299 989
04 Placements financiers		
Placement rémunéré	0	0
Total placements financiers	0	0

05 Immeubles

Valeur d'investissement	Av. du Midi		Mont-Carmel		Epinettes		Varis		Industrie		Front		Cube		Buttes Pérolles		Foyer des Jeunes		Aiglon		administration	
	Fribourg		Givisiez		Marly		Fribourg		Fribourg		Fribourg		Fribourg		Fribourg		Marly		Fribourg		Fribourg	
Valeur au 1.1.2018	10 892 314	23 905 313	23 905 313	11 664 065	10 399 586	7 180 276	5 236 128	14 376 604	1 498 105	0	0	20 000	9 179 826	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions reçues ¹⁾	-4 694 814	-10 545 731	-10 545 731	-6 229 746	-4 298 056	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissements	100 500	26 000	26 000	14 500	13 000	31 830	13 985	20 000	9 179 826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Désinvestissements	-180 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Différences arrondis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Situation au 31.12.2018	6 118 000	13 385 582	13 385 582	5 448 819	6 114 530	7 212 106	5 250 113	14 396 604	10 677 931	0	0	10 677 931	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements cumulés																						
Situation au 1.1.2018	1 582 131	2 574 950	2 574 950	1 082 875	1 437 060	1 574 203	492 453	1 277 843	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	66 758	119 174	119 174	48 790	69 550	103 498	86 866	240 968	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Situation au 31.12.2018	1 648 889	2 694 124	2 694 124	1 131 665	1 506 610	1 677 701	579 319	1 518 811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeur comptable au 1.1.2018	4 615 369	10 784 632	10 784 632	4 351 444	4 664 470	5 606 073	4 743 675	13 098 761	1 498 105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeur comptable au 31.12.2018	4 469 111	10 691 458	10 691 458	4 317 154	4 607 920	5 534 405	4 670 794	12 877 793	10 677 931	0	0	10 677 931	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeur assurance-incendie au 31.12.2018	12 808 000	18 229 000	18 229 000	9 280 000	9 509 000	6 500 000	7 396 000	5 697 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mobilier d'immeubles																						
Situation au 1.1.2018	43 822	82 295	82 295	52 732	36 311	34 119	39 366	142 258	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 368
Investissements	34 221	90 804	90 804	43 572	42 031	44 258	20 733	29 612	0	0	0	0	0	0	0	0	5 156	0	0	0	8 119	0
Amortissements	-14 142	-32 825	-32 825	-16 079	-14 049	-11 535	-17 231	-50 638	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 031	0	0	0	-812	-2 592
Valeur comptable au 31.12.2018	63 901	140 274	140 274	80 225	64 293	66 842	42 868	121 232	0	0	0	0	0	0	0	0	4 125	0	0	0	7 307	7 776

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.

06 Comptes de régularisation passifs

Intérêts sur prêts hypothécaires	0	0
Factures fournisseurs à payer	56 178	52 641
Provision honoraires révision	0	11 000
Total passifs de régularisation	56 178	63 641

07 Provisions à court terme

	Entretien	Fiduciaire
Valeur comptable au 01.01.18	14 000	0
Constitution	0	11 000
Utilisation	-14 000	0
Dissolution	0	0
Valeur comptable au 31.12.18	0	11 000

Au 31.12.2018, la provision pour les frais de la fiduciaire était comptabilisée dans le compte de régularisation passifs.

08 Autres dettes à court terme

Dépôts de garanties de locataires mobiles	29 834	30 896
Loyers payés d'avance	250 944	235 045
Divers engagements ²	242 985	278 595
Total autres dettes à court terme	523 763	544 536

² Les "divers engagements" correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2018 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2018 (crédateurs). Il s'agit également de divers dépôts financiers de locataires que nous devons rembourser à court terme.

09 Dettes financières à long terme

Emprunts à la CCL	39 500 000	39 500 000
Prêt hypothécaire ARMOUP	8 759 890	1 779 640
Prêt hypothécaire Caisse pension CFF	10 020 000	10 360 000
Total dettes financières à long terme	58 279 890	51 639 640

ARMOUP = Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

EN CHF	2018	2017
10 Produits d'immeubles divers		
Recettes des cartes lessives	41 663	39 545
Divers produits d'immeubles ¹	28 693	32 910
Total produits d'immeubles divers	70 356	72 455

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.

11 Loyers payés et intérêts hypothécaires

Immeuble Foyer des Jeunes (loyers payés)	59 280	59 280
Immeuble Jean-Paul II Aiglon (loyers payés)	112 860	112 860
Immeuble Sonnenberg (loyers payés)	68 400	68 400
Immeuble Avenue du Midi, Fribourg	19 744	19 744
Immeuble Rte Mont-Carmel, Givisiez	63 343	63 343
Immeuble Ch. des Epinettes, Marly	17 335	17 335
Immeuble Le Varis, Fribourg	23 230	66 394
Immeuble Rue de l'Industrie, Fribourg	39 864	104 637
Immeuble Résidence Campus "Front" Fribourg	62 421	63 912
Immeuble Résidence Campus "Cube" Fribourg	189 965	193 495
Total loyers payés et intérêts hypothécaires	656 442	769 400

12 Charges diverses d'immeubles

Frais Internet ¹	105 718	106 009
Frais Keycom	20 311	20 322
Charges diverses d'immeubles ²	49 999	10 512
Total charges diverses d'immeubles	176 028	136 843

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 et les automates à lessive.

EN CHF	2018	2017
13 Autres frais administratifs		
Frais et intérêts bancaires	6 648	6 964
Téléphones et ports	7 641	8 141
Frais informatiques	14 374	22 249
Matériel de bureau et imprimés	5 476	11 775
Autres frais de bureau	20 615	14 640
Total autres frais administratifs	54 754	63 769
14 Produits extraordinaires		
Correction année antérieure	2 987	3 681
Contrat publicité SGA	1 800	1 602
Vente mobilier Beauregard	0	0
Vente mobilier Foyer Diocésain	0	0
Excédent provisions	0	0
Remboursement frais formation continue	0	0
Facturation frais administratifs Foyer Diocésain	0	0
Total produits extraordinaires	4 787	5 283
15 Charges extraordinaires		
Frais de chauffage année précédente	0	1 144
Taxe déchets 2011	0	0
Diverses charges	0	560
Total charges extraordinaires	0	1 704



Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint

au Conseil de fondation de la

APARTIS Fondation pour le logement des étudiants, Fribourg

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, comptes d'exploitation, tableau de flux de trésorerie, tableau de variation du capital et annexe aux comptes) de APARTIS Fondation pour le logement des étudiants pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

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'entité 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 RCP 21.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'éléments nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi suisse et à l'acte de fondation.

Fribourg, le 26 mars 2019

Fiduciaire Jordan S.A.

Claude Brodard
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Annexes : comptes annuels 2018

-1-

 Membre d'EXPERTSuisse

1701 Fribourg (Suisse) | Bd de Pérolles 4 | Case postale 838 | CHE-107.877.335 TVA | N° ASR 501419
Tél. +41 26 322 36 42 | Fax +41 26 323 28 80 | info@jordan-fiduciaire.ch | www.jordan-fiduciaire.ch



Imprimé en mai 2019, sur papier FSC par respect pour l'environnement.