



rapport d'activité 2019

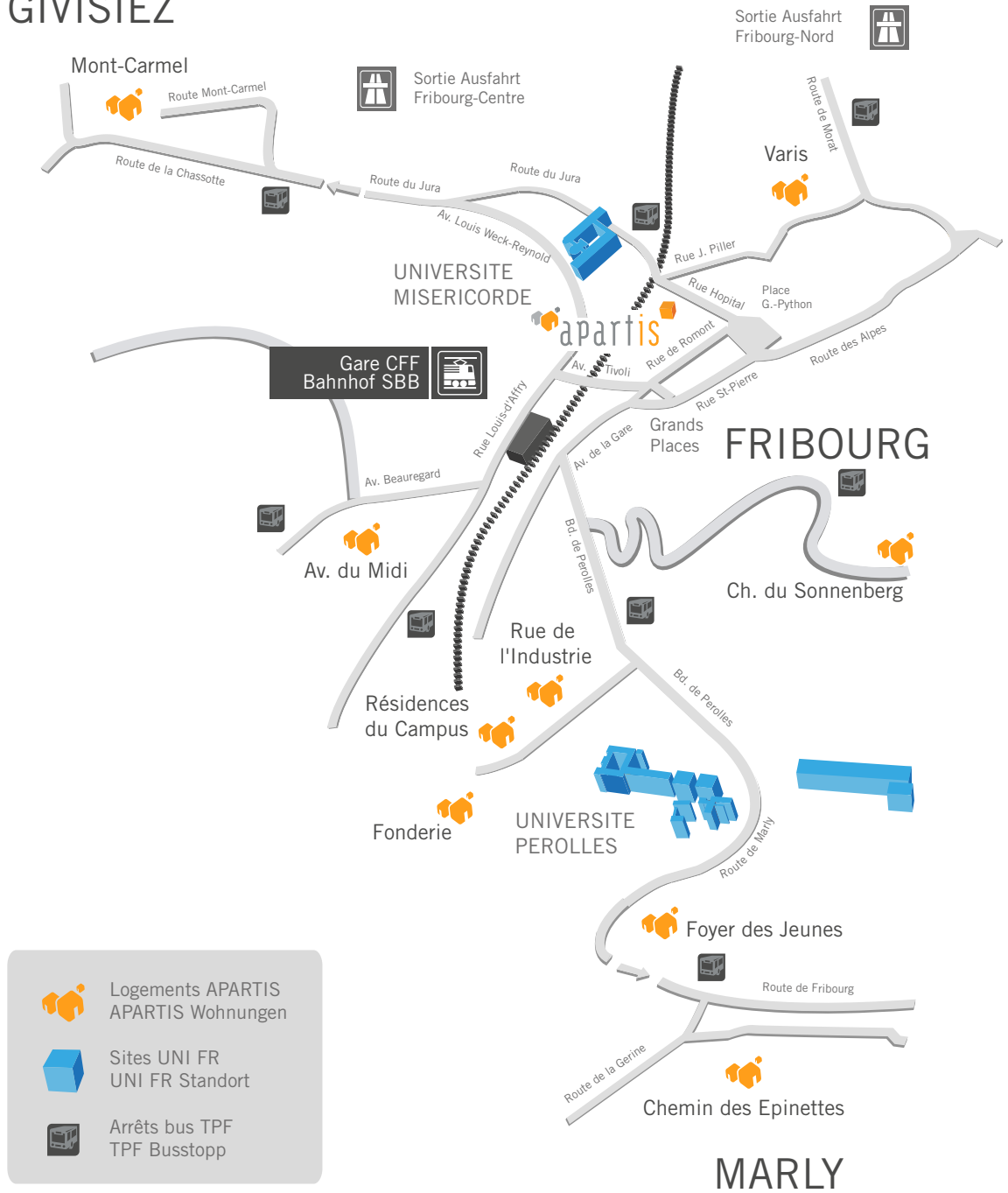
the place to live !



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 2019.....	7
Service de conseil et de recherche de logement	7
Mise à disposition de logements pour les étudiants.....	7
Réalisations 2019.....	9
Direction	9
Secteur Locations.....	9
Secteur Technique.....	9
Secteur Informatique	9
Secteur Ressources humaines	9
Secteur Finances	10
Objectifs 2020.....	13
Communication et marketing.....	13
Direction	13
Secteur Projets immobiliers.....	13
Secteur Locations.....	13
Secteur Finances	13
Secteur Technique.....	13
Secteur Informatique	13
Secteur Ressources humaines	13
Comptes 2019	17
Bilan	17
Compte d'exploitation 2019.....	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.

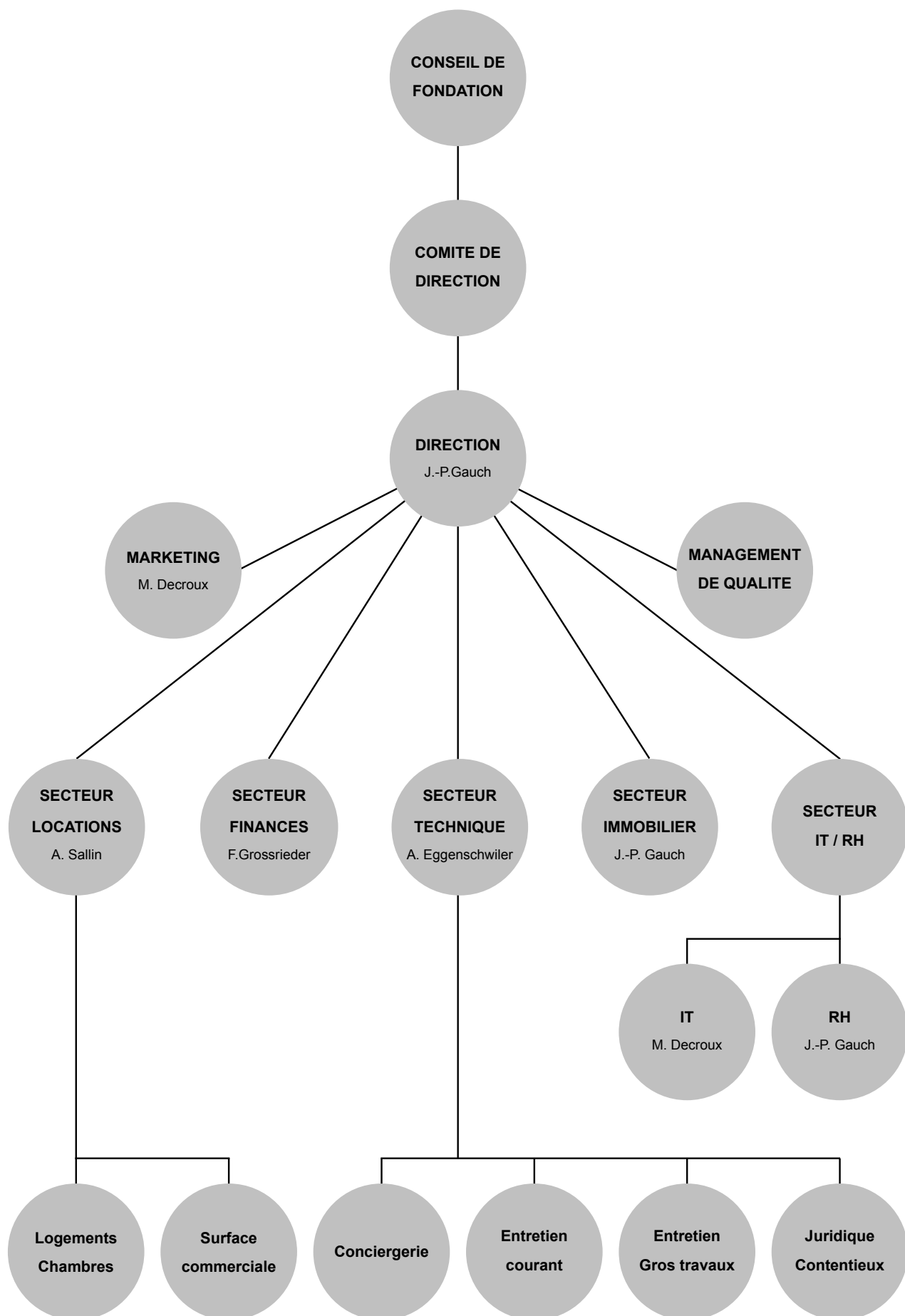
Elle adapte ses conditions de location aux besoins particuliers des étudiants et favorise une gestion de ses logements orientée vers le service à la clientèle et tenant compte des besoins de ses locataires.

Chiffres-clés

	2019	2018	Variation en %
Finances			
Total du bilan, en CHF	61 254 229	61 550 130	- 0.49
Chiffre d'affaires, en CHF	4 259 292	4 283 424	- 0.57
Fonds propres, en CHF	3 074 693	2 679 299	14.75
Perte locative, en CHF	6 193	11 331	- 45.35
Locations			
Nombre d'unités de logement	845	845	0
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	403.00	406.35	- 0.83
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	276.00	279.00	- 1.08
Taux d'occupation	99.98	99.94	0.04
Taux de satisfaction global des locataires sortants	80.00	84.00	- 4.76
Taux de fluctuation des locataires	55.00	56.00	- 1.79
Nombre de séances de conciliation	0	0	
Demandes de logement	2 066	2 043	1.13
Technique			
Nombre d'interventions	648	517	25.34
Nombre d'interventions par personnel interne	574	455	26.15
Montant des frais d'entretien, en CHF	487 924	661 262	- 26.21
Ressources humaines			
Nombre d'employés fixes	16	16	0
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	8.95	9.15	- 2.19
Nombre de jours de formation	2*	10	

* Durant l'année 2019, des cours ont été suivis pour l'option du Brevet fédéral de spécialiste en finance et comptabilité et du Brevet fédéral de gérant en immeubles. Les heures de cours de ces formations ne sont pas prises en compte dans le nombre de jours de cours mentionné ci-dessus.

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 2019 : 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. Arnaud Tanner, 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 Gefid Conseils SA à Marly 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 2019 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 de la Fonderie, 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 2019, l'effectif s'élevait à 13 personnes (8.95 équivalents plein temps). Le personnel interne occupe 8 personnes (5.50 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 2019.



Avenue du Midi



Rue de l'Industrie 14

Offre et demande en logements

L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2019, 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*

Marly :

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

Immeubles loués à des propriétaires privés

Au 31 décembre 2019, 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 12.1% des étudiants en recherche de logements.



Résidences du Campus
Le Cube



Résidences du Campus
Le Front

Points forts de l'activité 2019

Nouveau site Internet www.apartis.swiss en ligne et opérationnel en F, D et E.

Lancement d'Apartis sur les réseaux sociaux.

Nouvelle brochure de présentation d'Apartis et de ses immeubles.

Promotion des nouveaux logements d'Apartis à la route de de la Fonderie à Fribourg, avec nouvelle image et nouveau slogan.

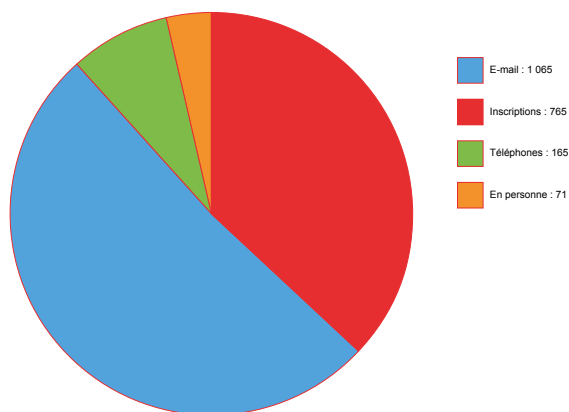
Envoi des contrats de bail sous forme électronique (fin de la version papier).

Sondage auprès des étudiants d'échange dans le but de mieux cibler leurs besoins et améliorer notre offre.

Diminution du nombre de chambres louées aux étudiants d'échange : 36 au lieu de 52.

Service de conseil et de recherche de logement

Durant l'année passée, 2'066 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site internet, 765 se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre, tandis que 1'301 personnes ont contacté la Fondation au moyen des outils suivants : e-mail, téléphone, visite à notre réception.



2 066 demandes de logements en 2019 | Source : secteur locations Apartis

Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur Technique a effectué 1'218 interventions de réparation et de remise en état, dont 538 (44%) ont pu être exécutées par le collaborateur technique de la Fondation et 680 (56%) par des entreprises externes. Durant l'année 2019, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 487'924.

Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2019, Apartis gérait 845 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 790 dans ses propres bâtiments.

Le loyer mensuel moyen d'une chambre non meublée, sans charges, s'élevait à CHF 403.00. Il y a lieu d'ajouter CHF 23.00 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 99.98%.

L'occupation des chambres réservées aux étudiants d'échange a diminué au semestre de printemps 2019 suite à une baisse de la demande pour cette période. Le nombre de chambres réservées à ces étudiants a été adapté à la baisse le semestre suivant.

Parmi les 463 résiliations de bail reçues, 285 (61%) étaient des résiliations anticipées et 178 (39%) des résiliations ordinaires. 67% 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 33% des contrats résiliés. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 7.5% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 845 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 55% 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 86% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon, 83% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation), 74% des services de conciergerie, 83% des informations reçues et 73% des infrastructures mises à leur disposition. 70% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 30% indiquent avoir trouvé un logement mieux situé, meilleur marché ou plus adapté.



Le Varis



Mont-Carmel

Réalisations 2019

Direction

Projet immobilier : la Fonderie

La Direction a poursuivi ses travaux sur le projet de la Fonderie. Situé à proximité de l'université de Pérolles II, ce site permettra d'accueillir 413 nouveaux locataires. Les logements devraient être terminés à l'horizon 2020-2021.

Chauffage à distance

La Direction a étudié la mise en place d'une solution de raccordement au chauffage à distance. Le contrat a été signé pour les bâtiments de la route de Mon-Carmel, à Givisiez. L'étude est en cours pour le site des Epinettes à Marly.

Voyage à Kiev (20-24 septembre 2019)

Un voyage à Kiev a été organisé dans le cadre des 30 ans de la Fondation. Le personnel interne accompagné de membres du comité de direction ont ainsi eu l'opportunité de visiter cette magnifique ville, ainsi qu'un de ses campus universitaires et des logements pour étudiants.

Secteur Locations

Baux

Envoi des contrats sous forme électronique (fin de la version papier).

Etudiants d'échange

Sondage dans le but de mieux cibler les besoins et améliorer notre offre.

Diminution du nombre de chambres : 36 dès le 1.09.2019 (au lieu de 52).

Digitalisation des processus de location

Détermination des besoins du secteur pour les inscriptions aux logements et leur location.

Secteur Technique

Entretien des immeubles

Les travaux d'entretien ont été exécutés selon les besoins. Nous avons procédé au nettoyage et curage des eaux usées dans tous nos immeubles, exceptés les plus récents.

Industrie 14

- réfection de la peinture couloir sous-sol;
- remplacement des mélangeurs de cuisine.

Midi 3 - 5 - 7

- réglage des fenêtres des cours intérieures.

Wilhelm-Kaiser 6

- rhabillage d'une fissure importante sur le soubassement;
- remplacement des systèmes de fermeture des éviers.

Varis 5 - 7 - 9

- remplacement des containers;
- affaissement d'une partie du drainage au n°9 : pose d'un second drainage qui a repris le travail du premier.

Secteur Informatique

Connexions Internet

Les connexions sont performantes et très stables. Depuis la mise en place du wifi dans tous les immeubles, le nombre d'interventions sur site à fortiori diminué et concerne principalement des problèmes de configurations spécifiques.

Gestion du chauffage

Le secteur informatique s'occupe également de la maintenance des appareils utilisés pour la gestion du chauffage. Il y a eu 111 interventions effectuées pour résoudre des problèmes de communications entre les différents appareils.

Site Internet

Le nouveau site Internet apartis.swiss a été mis en ligne au printemps 2019.

Secteur Ressources humaines

Formation des collaborateurs

La direction de la Fondation encourage ses collaborateurs à parfaire leur formation. En 2019, 2 journées de formation ont été suivies par les collaborateurs.

Des cours ont été suivis pour l'option du Brevet fédéral de spécialiste en finance et comptabilité et du Brevet fédéral de gérant en immeubles. Ces formations ne sont pas prises en compte dans le nombre de jours de cours mentionné ci-dessus.

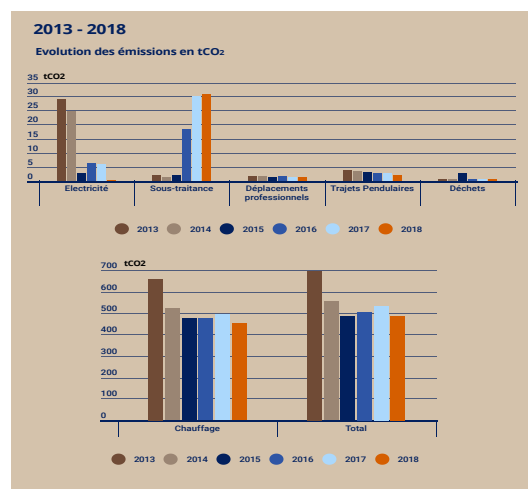
Apprentissage chez Apartis

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.

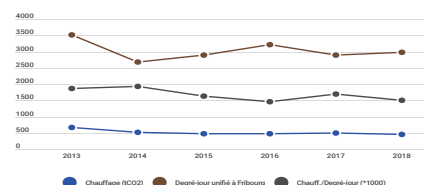
Secteur Finances

Bilan CO2

Dans le courant de l'année 2019, Apartis a réalisé son bilan CO2 pour l'année 2018 dans le cadre de la Plateforme CO2. L'activité de la Fondation a généré 487 tonnes de CO2, soit une diminution de 48 tonnes en comparaison à l'année 2017, et une diminution de 212 tonnes en comparaison à l'année 2013.



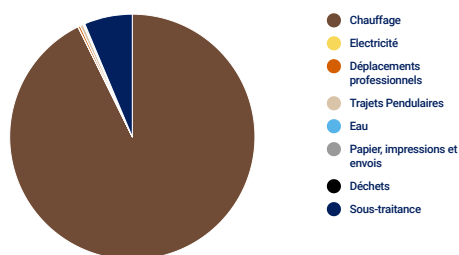
Analyse



Les besoins en chauffage dépendent des températures. Pour comparer l'évolution sur plusieurs années, une correction est faite par les "degré-jours". Cette correction montre que les besoins en chauffage sont globalement en baisse depuis 2013.

Les émissions liées au chauffage ont fortement baissé à cause de l'assainissement de certains bâtiments et de l'installation de système de régulation prédictif du chauffage.

Résultats



Commentaires :

Le Conseil fédéral a fixé comme objectif que la Suisse soit CO2-neutre en 2050 avec au minimum 60% de réductions sur le territoire, le reste devant être compensé par du stockage.

Avec son bilan CO2, Apartis peut identifier les sources d'émissions et fixer des objectifs de réduction, plus particulièrement pour le chauffage des bâtiments locatifs. Selon la vision de l'OFEN pour le Parc Immobilier suisse 2050, tout système de chauffage aux énergies fossiles sera interdit. A terme des mesures d'assainissement pour tous les bâtiments devront être entreprises afin de diminuer la consommation énergétique.

En 2019, Apartis a construit des nouveaux bâtiments pour le logement des étudiants et ces bâtiments sont labellisés Site 2000W.

Envoi des bulletins de versement par e-mail

Le secteur Finances a mis en place l'envoi des bulletins de versement par courrier électronique, pour les locataires qui le souhaitent. Cela permet de réaliser ainsi une diminution du nombre d'envois postaux et une économie de consommation de papier.

Travaux importants

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

Epinettes

Local déchet	7 600.00
--------------	----------

Varis

Travaux de drainage (charge)	19 548.65
------------------------------	-----------

Cube

Tirettes de vidange d'évier (charge)	7 561.00
--------------------------------------	----------



Les Epinettes



Foyer des Jeunes

Objectifs 2020

Communication et marketing

- maintenance et optimisation du site Internet;
- planification et réalisation des contenus diffusés sur les réseaux sociaux;
- adaptation des publications des réseaux sociaux pour le site Internet;
- sensibilisation des locataires aux économies d'énergie au moyen de l'application de gestion de chauffage.

Direction

- suivi du projet de la Fonderie;
- poursuite de la recherche de solution d'économie d'énergie;
- analyse de solutions de remplacement pour le système de gestion de chauffage.

Secteur Projets immobiliers

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

Secteur Locations

- automatisation des données de l'inscription en vue de l'établissement du contrat de location;
- importation des données depuis le site Internet dans le logiciel de gestion immobilière;
- familiarisation avec les nouvelles fonctionnalités du logiciel de gestion immobilière (digitalisation et portail locataire);
- révision des informations affichées dans les immeubles;
- projet Fonderie :
 - création des 413 objets et communs dans le logiciel de gestion immobilière;
 - mise en location des chambres à louer.

Secteur Finances

- finalisation inventaire machines et mobilier;
- bilan CO2 7ème année;
- mise en place de divers processus de contrôle interne;
- paramétrage pour l'établissement des factures avec un QR code;
- planification des diffusions sur le réseau social facebook;
- projet Fonderie : paramétrage de la chaudière et divers aspects liés aux finances;
- élaboration du budget 2021.

Secteur Technique

- contrôle périodique (1x/2 ans) de tous les appartements;
- tri informatique du secteur technique;
- nouvelle procédure d'organisation des petits travaux;
- formation du nouveau collaborateur technique;
- avenue du Midi: monter dossier technique pour la rénovation de la façade côté gare;
- élaboration du budget 2021.

Secteur Informatique

- évolution du logiciel de gestion immobilière Quorum vers une solution orientée portail pour les locataires;
- référencement du site Internet pour optimiser le positionnement d'Apartis sur les moteurs de recherche;
- gestion des accès Internet : intégration du site de la Fonderie au système actuel;
- prise en charge de la gestion des systèmes de régulation de chauffage des chambres pour le projet de la Fonderie.

Secteur Ressources humaines

- amélioration de la formation continue des collaborateurs.



Fonderie

413 logements à quelques pas de l'université de Pérolles II, de l'école des métiers et des hautes écoles (ingénieurs et architectes, travail social, gestion).





Sonnenberg



Jean-Paul II - Aiglon

Comptes 2019

Bilan

EN CHF	31.12.2019	31.12.2018
ACTIF		
Actifs circulants		
Liquidités	3 237 324	2 757 110
Créances	13 613	14 337
Comptes de régularisation actifs	282 105	297 548
Total actif circulant	3 533 042	3 068 995
Actifs mobilisés		
Sûretés objets loués	30 742	30 727
Participations financières	5 000	5 000
Placements financiers	0	0
Mobilier et machines	473 721	598 843
Immeubles	83 694 101	83 694 101
Subventions reçues	- 25 768 347	- 25 768 347
Amortissements cumulés	- 11 478 287	-10 757 119
Nouveaux projets	10 764 257	10 677 930
Total actif immobilisé	57 721 187	58 481 135
Total Actif	61 254 229	61 550 130

EN CHF	31.12.2019	31.12.2018
PASSIF		
Engagements à court terme		
Comptes de régularisation passifs	48 558	56 178
Provisions à court terme	28 600	11 000
Autres dettes à court terme	513 238	523 763
Total engagements à court terme	590 396	590 941
Engagements à long terme		
Provisions à long terme	179 000	0
Dettes financières à long terme	57 410 140	58 279 890
Total engagements à long terme	57 589 140	58 279 890
Capital des fonds affectés		
Etudiants Erasmus	43 953	54 773
Total capital des fonds affectés	43 953	54 773
Capital de l'organisation		
<i>Capital de base</i>		
Capital de dotation	20 000	20 000
<i>Capital lié</i>		
Fonds de rénovation	2 069 193	1 766 293
Fonds de solidarité	15 464	5 464
Fonds pour nouveaux logements	150 000	150 000
Fonds pour projets énergétiques	215 888	135 888
Fonds pour retraite anticipée	66 288	53 002
Fonds pour anniversaire	50 000	50 000
<i>Capital libre</i>	443 907	443 879
Total capital de l'organisation	3 030 740	2 624 526
Total Passif	61 254 229	61 550 130

Compte d'exploitation 2019

EN CHF	2019	2018
PRODUITS		
Produits de loyers	4 189 913	4 218 268
Pertes sur loyers	- 6 193	-11 331
Produits d'immeuble divers	72 919	70 356
Total produits d'immeubles	4 256 639	4 277 293
CHARGES		
Charges d'immeubles		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	651 014	656 442
Assurances	67 844	71 279
Entretien d'immeubles	487 924	661 262
Frais de nettoyage et de conciergerie	261 040	257 849
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	174 397	175 492
Frais projets énergétiques	37 435	69 234
Charges diverses d'immeubles	139 221	176 028
Amortissements mobiliers	158 685	158 342
Amortissements des immeubles	721 168	735 604
Total charges d'immeubles	2 698 728	2 961 532
Résultat sur immeubles	1 557 911	1 315 761
Charges d'exploitation		
Personnel	750 680	739 648
Frais juridiques et fiduciaires	29 106	14 814
Publicité et relations publiques	27 517	7 039
Amortissements machines de bureau	2 592	2 592
Autres frais administratifs	59 181	54 754
Total charges d'exploitation	869 076	818 847
Résultat intermédiaire	688 835	496 914

EN CHF	2019	2018
Résultat d'exploitation (report)	688 835	496 914
Produits extraordinaires	3 089	4 787
Charges extraordinaires	- 296 530	0
	- 293 441	4 787
Résultat annuel avant variation du capital des fonds	395 394	501 701
Attribution au fonds Erasmus	- 3 540	- 5 200
Prélèvement au fonds Erasmus	14 360	0
	10 820	- 5 200
Résultat annuel (avant allocations au capital de l'organisation)	406 214	496 501
Proposition d'emploi du résultat		
Attribution au fonds de rénovation	- 302 900	-442 100
Prélèvement sur fonds de rénovation	0	0
Attribution au fonds de projets énergétiques	- 80 000	-60 000
Prélèvements sur fonds p/projets énergétiques	0	28 931
Attribution au fonds de retraites anticipées	-30 000	-30 000
Prélèvements sur fonds retraite anticipée	16 714	16 714
Attribution au fonds de solidarité	- 10 000	0
Attribution au fonds anniversaire	0	-10 000
Attribution aux moyens libres	- 28	- 46
	- 406 214	- 496 501
	0	0

Tableau de flux de trésorerie

EN CHF	2019	2018
Résultat annuel	406 214	496 501
(avant allocations au capital de l'organisation)		
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation		
Variation du capital des fonds	- 10 820	5 200
Amortissements du mobilier et machines	161 277	160 934
Amortissements des immeubles	721 168	735 604
Variation des comptes créances	724	43 422
Variation des comptes de régularisation actifs	15 443	2 441
Variation des comptes sûretés objets loués	-15	-15
Variation des comptes de régularisation passifs	- 7 620	- 7 463
Variation des provisions à court terme	17 600	- 3 000
Variation des engagements financiers à court terme	- 10 525	- 20 773
Variation des provisions à long terme		0
Var. flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	1 293 446	1 412 851
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements		
Investissements mobilier et machines	- 36 155	- 318 506
Investissements immeubles	- 86 327	- 9 399 641
Variation de placements financiers	0	0
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	0	180 000
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements	- 122 482	- 9 538 147
Flux de fonds provenant de l'activité de financement		
Diminution des engagements hypothécaires	- 869 750	- 509 750
Augmentation des engagements hypothécaires	0	7 150 000
Variation des provisions à long terme	179'000	0
Flux de fonds provenant de l'activité de financement	- 690 750	6 640 250
Diminution, augmentation des disponibilités	480 214	- 1 485 046
Etat initial disponibilités au 1.1.2019	2 757 110	4 242 156
Etat final disponibilités au 31.12.2019	3 237 324	2 757 110
Variation des disponibilités	480 214	-1 485 046

Tableau de variation du capital

En CHF	Existant initial	Produits	Dotations	Transfert de fonds	Utilisation	Existant final
Capital des fonds affectés						
Etudiants Erasmus	54 773		3 540		- 14 360	43 953
Capitl des fonds affectés	54 773	0	3 540	0	- 14 360	43 953
Capital de base						
Capital de dotation	20 000					20 000
Capital lié						
Fonds nouveaux logements	150 000					150 000
Fonds de solidarité	5 464		10 000			15 464
Fonds de rénovation	1 766 293		302 900			2 069 193
Fonds pour projets énergétiques	135 888		80 000			215 888
Fonds pour retraite anticipée	53 002		30 000		-16 714	66 288
Fonds pour anniversaire	50 000		0			50 000
Capital libre	443 879		28			443 907
Capital d'organisation	2 624 526	0	422 928	0	- 16 714	3 030 740

EN CHF	2019	2018
--------	------	------

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2019 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
 - Autres appareils ménagers : 3 ans
 - Appareils ménagers : entre 8 et 10 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" (Fonderie)

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

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

67 350 000	67 350 000
------------	------------

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 75.40%, avec un taux technique de 3.25%. Le montant garanti pour Apartis au 31.12.2018 est de :

778 676	659 583
---------	---------

Litige juridique en cours

Apartis s'opposait à la facturation des taxes de déchets de la Commune de Givisiez. Ayant été déboutée au Tribunal Cantonal, Apartis a été condamnée en 2019 à payer un montant de CHF 112 000 concernant les taxes de déchets de 2012 à 2018.

EN CHF	2019	2018
01 Liquidités		
Caisse	2 124	5 904
Poste	382 548	361 672
Banque	2 852 652	2 389 534
Total liquidités	3 237 324	2 757 110
02 Créances		
Débiteurs divers	348	242
Créances relatives aux charges chauffage	13 265	14 095
Total créances	13 613	14 337
Les débiteurs divers comprennent l'impôt anticipé de l'année en cours.		
03 Comptes de régularisation actifs		
Frais émission	173 299	194 014
Loyers payés d'avance	20 045	20 045
Assurances payées d'avance	38 753	34 332
Factures fournisseurs payées d'avance	34 344	35 948
Chiffre d'affaires Keycom	12 022	12 416
Factures débiteurs à recevoir	3 642	793
Total comptes de régularisation actifs	282 105	297 548
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 Péroilles		Foyer des Jeunes		Aiglon		administration	
	Fribourg	Marly	Givisiez	Marly	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Marly	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg		
Valeur au 1.1.2019	10 812 814	23 931 313	23 931 313	11 678 565	10 412 586	7 212 106	5 250 113	14 396 604	10 677 930	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0	0	0	86 327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Désinvestissements	0	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 31.12.2019	6 118 000	13 385 582	13 385 582	5 448 819	6 114 530	7 212 106	5 250 113	14 396 604	10 764 257	7 212 106	5 250 113	14 396 604	10 764 257	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements cumulés																						
Situation au 1.1.2019	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
Amortissements	65 422	116 790	116 790	47 813	68 158	101 428	85 408	236 419	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Situation au 31.12.2019	1 714 311	2 810 914	2 810 914	1 179 478	1 574 768	1 779 129	664 727	1 754 960	0	1 779 129	664 727	1 754 960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeur comptable au 1.1.2019	4 469 111	10 691 458	10 691 458	4 317 154	4 607 920	5 534 405	4 670 794	12 877 793	10 677 930	5 534 405	4 670 794	12 877 793	10 677 930	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeur comptable au 31.12.2019	4 403 689	10 574 668	10 574 668	4 269 341	4 539 762	5 432 977	4 585 386	12 641 664	10 764 257	5 432 977	4 585 386	12 641 664	10 764 257	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeur assurance-incendie au 31.12.2019	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	6 500 000	7 396 000	5 697 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mobilier d'immeubles																						
Situation au 1.1.2019	63 901	140 274	140 274	80 225	64 293	66 842	42 868	121 232	0	66 842	42 868	121 232	0	4 125	7 307	7 776	0	0	0	0	0	0
Investissements	6 081	10 930	10 930	6 305	4 636	8 202	0	0	0	8 202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	- 14 382	- 32 100	- 32 100	- 16 405	- 13 722	- 12 363	- 17 231	- 50 638	0	- 12 363	- 17 231	- 50 638	0	- 1 031	- 812	- 2 592	0	0	0	0	0	0
Valeur comptable au 31.12.2019	55 600	119 104	119 104	70 125	55 207	62 681	25 637	70 594	0	62 681	25 637	70 594	0	3 094	6 495	5 184	0	0	0	0	0	0

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.

EN CHF	2019	2018
06 Comptes de régularisation passifs		
Intérêts sur prêts hypothécaires	0	0
Factures fournisseurs à payer	48 558	56 178
Total passifs de régularisation	48 558	56 178

07 Provisions à court terme

	Entretien	Fiduciaire
Valeur comptable au 01.01.19	0	11 000
Constitution	17 600	11 000
Utilisation	0	- 11 000
Dissolution	0	0
Valeur comptable au 31.12.19	17 600	11 000

08 Autres dettes à court terme

Dépôts de garanties de locataires mobiles	25 922	29 834
Loyers payés d'avance	236 686	250 944
Divers engagements ²	250 630	242 985
Total autres dettes à court terme	513 238	523 763

² Les "divers engagements" correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2019 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2019 (crédeurs). Il s'agit également de divers dépôts financiers de locataires que nous devons rembourser à court terme.

09 Provisions à long terme

	CPPEF
Valeur comptable au 01.01.19	0
Constitution	179 000
Utilisation	0
Dissolution	0
Valeur comptable au 31.12.19	179 000

EN CHF	2019	2018
10 Dettes financières à long terme		
Emprunts à la CCL	39 500 000	39 500 000
Prêt hypothécaire ARMOUP	8 590 140	8 759 890
Prêt hypothécaire Caisse pension CFF	9 320 000	10 020 000
Total dettes financières à long terme	57 410 140	58 279 890

ARMOUP = Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
 SVW = Schweizerische Verband für Wohnungswesen

11 Produits d'immeubles divers

Recettes des cartes lessives	42 871	41 663
Divers produits d'immeubles ¹	30 048	28 693
Total produits d'immeubles divers	72 919	70 356

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.

12 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	23 230
Immeuble Rue de l'Industrie, Fribourg	39 437	39 864
Immeuble Résidence Campus "Front" Fribourg	60 935	62 421
Immeuble Résidence Campus "Cube" Fribourg	186 450	189 965
Total loyers payés et intérêts hypothécaires	651 014	656 442

EN CHF	2019	2018
13 Charges diverses d'immeubles		
Frais Internet ¹	105 715	105 718
Frais Keycom	21 525	20 311
Charges diverses d'immeubles ²	11 981	49 999
Total charges diverses d'immeubles	139 221	176 028

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.

14 Autres frais administratifs

Frais et intérêts bancaires	5 926	6 648
Téléphones et ports	6 536	7 641
Frais informatiques	13 457	14 374
Matériel de bureau et imprimés	7 017	5 476
Autres frais de bureau	26 245	20 615
Total autres frais administratifs	59 181	54 754

15 Produits extraordinaires

Correction année antérieure	1 289	2 987
Contrat publicité SGA	1 800	1 800
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	3 089	4 787

16 Charges extraordinaires

Frais de chauffage année précédente	2 980	0
Taxe déchets 2012-2018	112 000	0
Diverses charges	2 550	0
Recapitalisation CPPEF	179 000	0
Total charges extraordinaires	296 530	0

Gefid Conseils SA

Route de l'Ancienne Papeterie 104, CH-1723 Marly
T +41 26 322 36 42, info@gefidsa.ch, gefidsa.ch



Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint

Marly, le 16 mars 2020
Réf.: CB/ar

au Conseil de fondation de **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 2019 arrêté au 31 décembre 2019.

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 RPC 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.

Gefid Conseils SA
Claude Brodard
Expert-réviseur agréé

Annexe(s)

→ Comptes annuels 2019



Imprimé en mai 2020, sur papier FSC par respect pour l'environnement.