



# rapport d'activité 2020

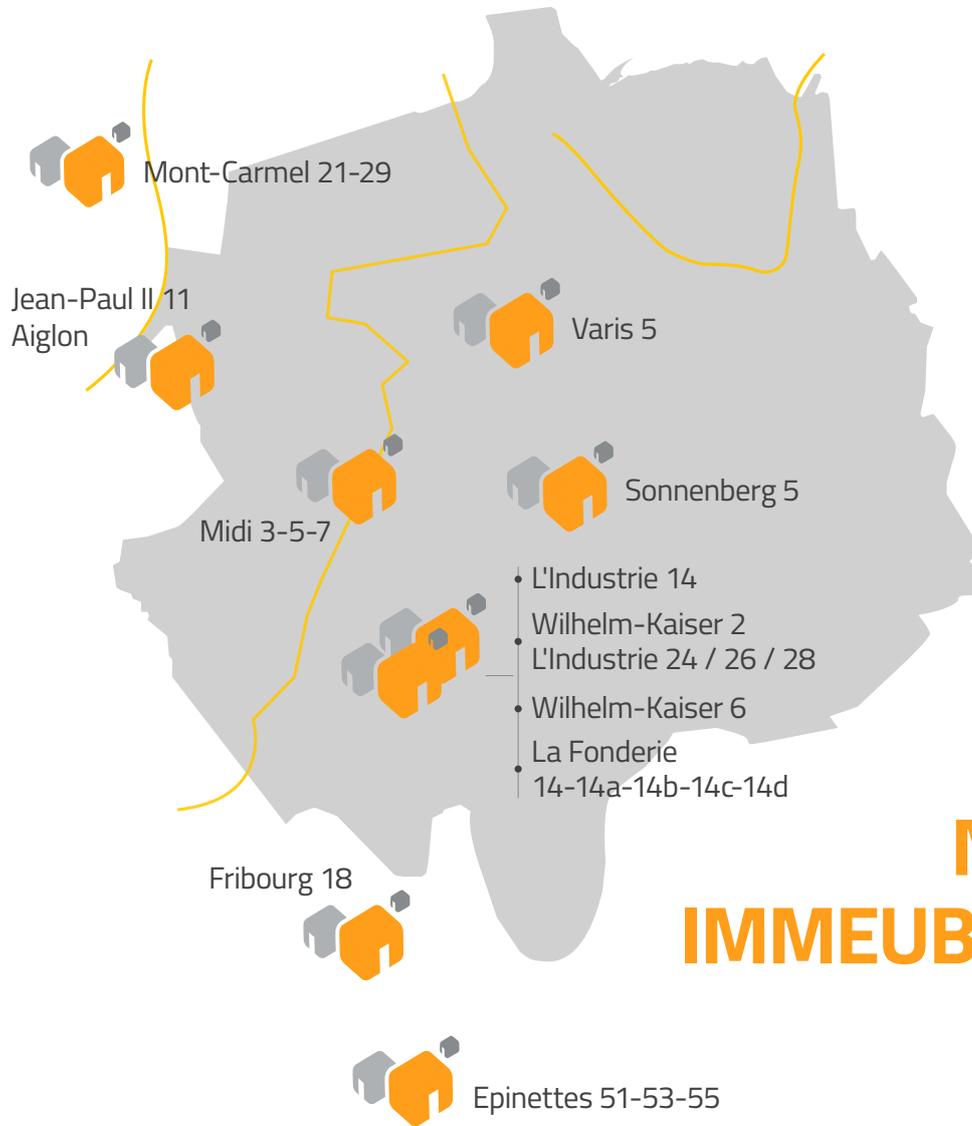
*the place to live !*





# 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 2020 .....	7
Service de conseil et de recherche de logement .....	7
Mise à disposition de logements pour les étudiants.....	7
Réalisations 2020 .....	9
Direction .....	9
Secteur Locations.....	9
Secteur Technique.....	9
Secteur Informatique .....	9
Secteur Ressources humaines .....	9
Secteur Finances .....	10
Objectifs 2021.....	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 2020 .....	17
Bilan .....	17
Compte d'exploitation 2020 .....	19
Tableau de flux de trésorerie .....	21
Tableau de variation du capital.....	22
Annexes aux comptes .....	23
Rapport de l'organe de révision.....	29



# NOS IMMEUBLES

## 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.

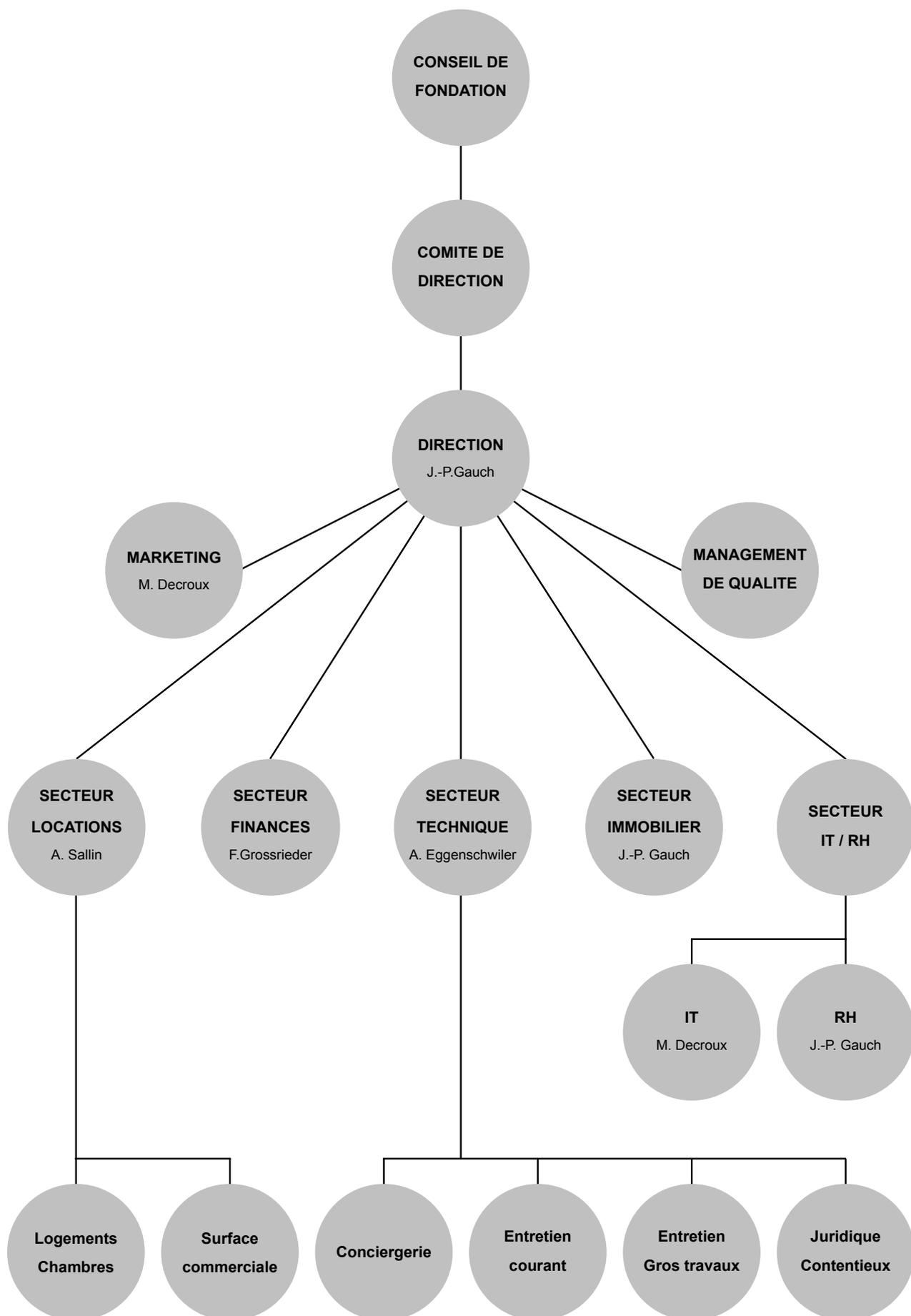
Elle adapte ses conditions de location aux besoins particuliers des étudiants et favorise une gestion de ses logements orientée vers le service à la clientèle et tenant compte des besoins de ses locataires.

## Chiffres-clés

	2020	2019	Variation en %
<b>Finances</b>			
Total du bilan, en CHF	101 694 712	61 254 229	66.02
Chiffre d'affaires, en CHF	4 500 257	4 259 292	5.66
Fonds propres, en CHF	3 817 651	3 074 693	24.16
Perte locative, en CHF	26 736	6 193	331.71
Bénéfice net, en CHF	756 792	422 928	78.94
<b>Locations</b>			
Nombre d'unités de logement	1 011	845	19.64
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	415.00	403.00	2.98
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	264.00	276.00	- 4.35
Taux d'occupation, %	99.91	99.98	- 0.07
Taux de satisfaction global des locataires sortants	84.60	80.00	5.75
Taux de fluctuation des locataires, %	64.10	55.00	16.55
Locataires inscrits à l'Université de Fribourg, %	73.30	74.95	- 2.20
Nombre de séances de conciliation	0	0	0
Demandes de logement	2 200	2 066	6.49
<b>Technique</b>			
Nombre d'interventions	678	648	4.63
Nombre d'interventions par personnel interne	589	574	2.61
Montant des frais d'entretien, en CHF	539 859	487 924	10.64
<b>Ressources humaines</b>			
Nombre d'employés fixes	16	16	0
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	10.10	8.95	12.85
Nombre de jours de formation	5*	2*	150

\* Durant l'année 2020, 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 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 2020 : 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. 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 2020 de la poursuite du concept d'économie d'énergie, de l'optimisation de plusieurs processus administratifs, ainsi que de la fin du projet de construction de la Fonderie, dont les deux premiers bâtiments (Fonderie 14c et 14d) ont vu leurs premiers locataires entrer dans leurs logements en septembre 2020. Les immeubles Fonderie 14, 14a et 14b ont été mis en location en février 2021.

## 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

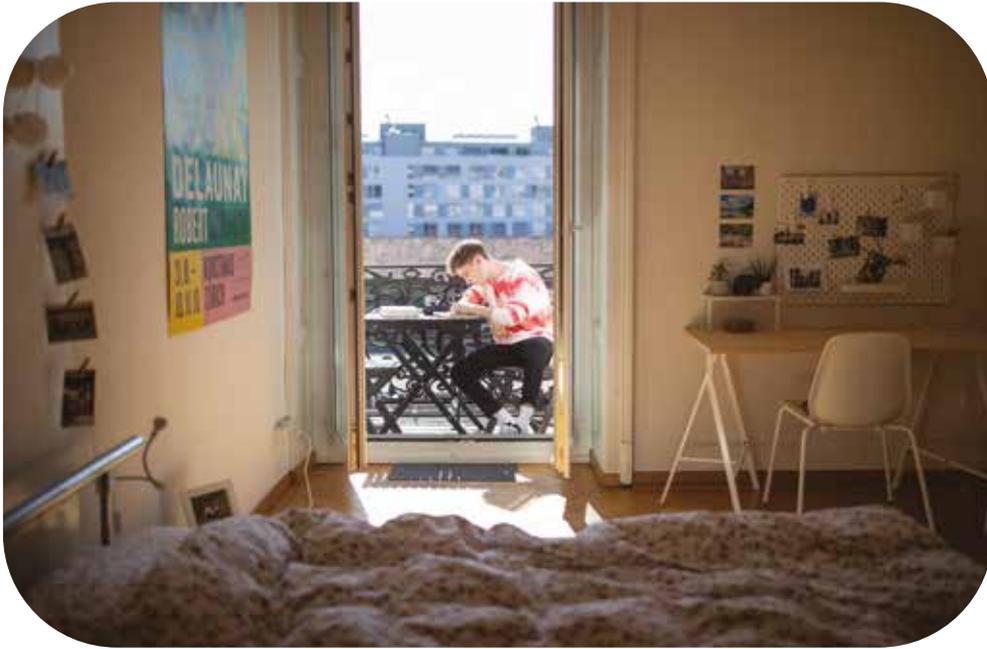
Le personnel de la Fondation est regroupé en deux catégories : interne et externe.

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 2020, l'effectif s'élevait à 16 personnes (10.10 équivalents plein temps). Le personnel interne occupe 11 personnes (5.80 équivalents plein temps). Le personnel externe comprend 5 personnes (4.30 équivalents plein temps). Quelques personnes sont également engagées ponctuellement pour différentes tâches rémunérées à l'heure. Apartis a également formé une apprentie et un stagiaire, qui ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

## Remerciements

La Fondation souhaite remercier tous ses collaborateurs pour leur engagement et leur dévouement durant l'année 2020.



Avenue du Midi



Rue de l'Industrie 14

# Offre et demande en logements

## L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2020, la Fondation Apartis gérait 1 011 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 956 dans ses propres bâtiments et 55 dans des immeubles loués à des propriétaires privés.

## Immeubles propriétés de la Fondation

La Fondation est propriétaire de 25 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
- route de la Fonderie 14, 14a, 14b, 14c, 14d : 413 chambres (221 chambres en location au 31.12.2020)

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 2020, 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 14.44% des étudiants en recherche de logements.



Résidences du Campus  
Wilhelm-Kaiser



Résidences du Campus  
route de l'Industrie

# Points forts de l'activité 2020

Promotion des nouveaux logements d'Apartis à la Rte de la Fonderie à Fribourg.

Introduction du télétravail suite à la pandémie du Covid 19.

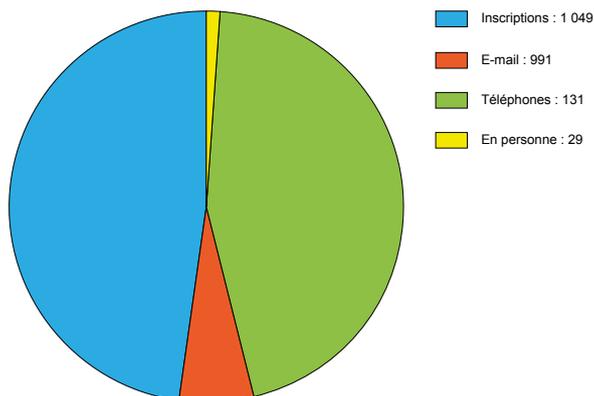
Mise en location de la 1ère tranche des nouvelles chambres, route de la Fonderie 14c et 14d.

Gestion de 166 chambres supplémentaires (1ère tranche Fonderie).

Introduction d'un service supplémentaire (transport) pour les étudiants d'échange à Givisiez.

## Service de conseil et de recherche de logement

Durant l'année passée, 2 200 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site internet, 1 049 étudiants se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre, tandis que 1 151 personnes ont contacté la Fondation au moyen des outils suivants : e-mail, téléphone, visite à notre réception.



2 200 demandes de logements en 2020 | Source : secteur locations Apartis

## Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur technique a effectué 1267 interventions de réparation et de remise en état réparties comme suit :

- 678 interventions par des entreprises externes
- 589 interventions par le personnel interne, dont 403 par le collaborateur technique

Durant l'année 2020, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 539'859.65

## Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2020, Apartis gérait 1011 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 956 dans ses propres bâtiments.

Le loyer mensuel moyen d'une chambre non meublée, sans charges, s'élevait à CHF 415.00. Il y a lieu d'ajouter CHF 22.00 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 99.91 %.

L'occupation des chambres réservées aux étudiants d'échange est restée relativement stable.

Parmi les 428 résiliations de bail reçues, 253 (59%) étaient des résiliations anticipées et 175 (41%) 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. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 6% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 1011 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 64.1% 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 89% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon, 81% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation), 89% des services de conciergerie, 83% des informations reçues et 81% des infrastructures mises à leur disposition. 72% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 28% indiquent avoir trouvé un logement mieux situé, meilleur marché ou plus adapté.



Le Varis



Mont-Carmel

# Réalisations 2020

## Direction

### Projet immobilier : la Fonderie

La Direction a poursuivi ses travaux sur le projet de la Fonderie. Situé à proximité de l'université de Péroilles II, ce site permettra d'accueillir 413 nouveaux locataires. Le projet a été terminé en décembre 2020.

### 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.

### Covid-19

Le 13 mars 2020, sur ordre du Conseil fédéral, le confinement a été instauré. L'ensemble des collaborateurs d'Apartis s'est retrouvé en télétravail. Si l'été a vu un retour à la normale, la situation s'est péjorée en automne. La majorité des collaborateurs a recommencé à effectuer du télétravail jusqu'à la fin de l'année. Une présence a été assurée à la Kinderstube par certains services.

Apartis a participé à l'action de la Promotion économique du canton de Fribourg (PromFR) concernant les locaux commerciaux. Deux loyers ont été offerts à nos bailleurs commerciaux, un loyer a été pris en charge par la PromFR et l'autre par Apartis.

## Secteur Locations

### Portails locataires et portail inscriptions

Analyse des prestations du fournisseur pour le secteur locations et propositions d'adaptation.

### Projet Fonderie à Fribourg

Promotion des chambres à louer auprès des Hautes écoles et gymnases.

Création de tous les objets à louer dans le logiciel de gestion immobilière.

Mise en location de 38 studios et 375 chambres en colocation.

Mise en location d'un studio d'hôte.

Mise en place d'offres de location flexibles (ameublement de 5 appartements et nouvelles conditions de résiliation).

## Secteur Technique

### Entretien des immeubles

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

- **Industrie 14**
  - Nettoyage des tapis dans la cage d'escalier et annexes.
- **Varis 5 - 7 - 9**
  - Nettoyage et curage du drainage d'eaux pluviales au n°7.
  - Réfection de la peinture des portes des immeubles n°5 et n°9.
- **Industrie 24 – 26 – 28 + Wilhelm Kaiser 2**
  - Réfection de la peinture des portes des immeubles
- **Wilhelm Kaiser 6**
  - Remplacement des filtres des hottes de ventilation.

## Secteur Informatique

### Mise en place du télétravail

Procédure pour le télétravail : installation d'une solution de support à distance, configuration des ordinateurs des collaborateurs, etc.

### Gestion du chauffage

Maintenance des appareils utilisés pour la gestion du chauffage : 125 interventions effectuées pour résoudre des problèmes de communications entre les différents appareils.

### Site Internet

Ajout de nouvelles rubriques et publication de news en coordination avec les réseaux sociaux.

## Secteur Ressources humaines

### Formation des collaborateurs

La direction de la Fondation encourage ses collaborateurs à parfaire leur formation. En 2020, 5 journées de formation ont été suivies.

Mme Grossrieder (Brevet fédéral de spécialiste en finance et comptabilité) et Mme Domenge (Brevet fédéral de gérant en immeubles) ont terminé avec succès leurs formations..

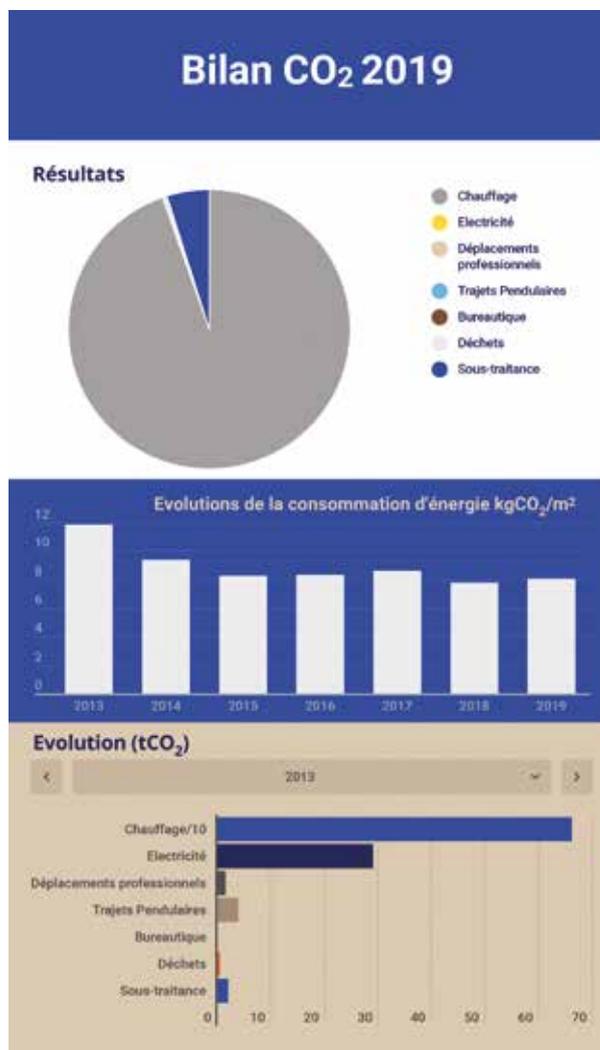
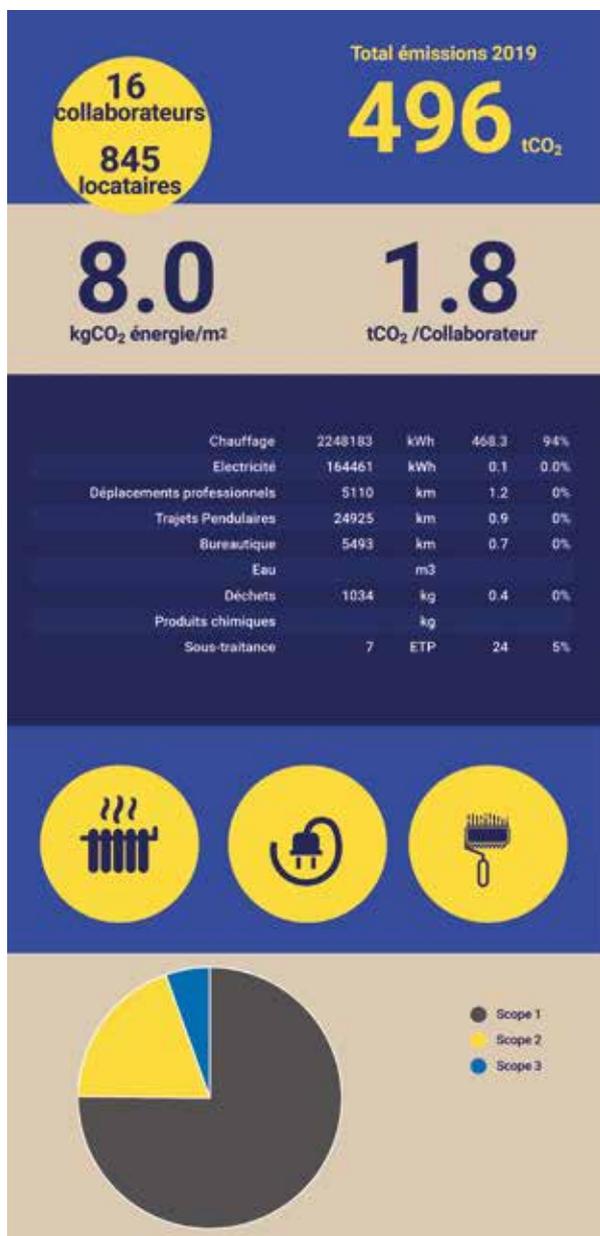
### Apprentissage chez Apartis

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. En 2020, Apartis a pour la première fois formé un stagiaire 3+1.

## Secteur Finances

### Bilan CO2

Dans le courant de l'année 2020, Apartis a réalisé son bilan CO2 pour l'année 2019 dans le cadre de la Plateforme CO2. L'activité de la Fondation a généré 496 tonnes de CO2, soit une augmentation de 9 tonnes en comparaison à l'année 2018, et une diminution de 203 tonnes en comparaison à l'année 2013.



Selon ISO 14064, la répartition des émissions se fait par scopes. Le scope 1 représente les émissions directes liées à la consommation d'énergies fossiles. Le scope 2 représente les émissions de l'énergie achetée, dans ce cas l'électricité. Le scope 3 cumule les émissions indirectes qui sont générées par des services ou des biens achetés tels que la mobilité avec les véhicules privés ou la bureautique.

Analyse :

La confédération a fixé comme objectif principal le Net Zéro Carbone en 2050, avec un minimum de réduction de 75% sur le territoire helvétique et 25% de compensation sous forme de stockage en Suisse. L'objectif intermédiaire est une réduction de 50% en 2030 avec une faible partie en compensation

Apartis a réduit ses émissions en 2019 par rapport aux années précédentes et les émissions par m<sup>2</sup> des surfaces louées diminuent de façon régulière. Comme les émissions proviennent principalement du chauffage, une réduction passera forcément par un assainissement des bâtiments ou un remplacement des systèmes de chauffage. Des mesures pour l'optimisation de la consommation ont déjà été prises.

Ce bilan a été réalisé selon les critères de la Norme ISO 14064 et les directives du Greenhouse Gas Protocol.

En 2020, les premiers étudiants ont emménagé chez Apartis dans les nouveaux bâtiments labellisés Site 2000W.

**Travaux importants**

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

<b>Midi</b>	
Rénovation appartement concierge (charge)	12 658.55
<b>Epinettes</b>	
Pose de superflex sur les pieds des façades (charge)	10 269.70
<b>Varis</b>	
Travaux de drainage (charge)	19 288.05
Travaux s/ascenseurs (charge)	11 812.50
Transformation-rénovation régulation MCR chauffage (charge)	19 000.00
<b>Bellevue</b>	
Provision travaux p/raccordement chauffage à distance (charge)	32 000.00



Les Epinettes



Foyer des Jeunes

# Objectifs 2021

## 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;
- organisation d'un événement pour la mise en location de la Fonderie et les 30 ans d'Apartis (manifestation reportée en raison du Covid-19);
- campagne publicitaire pour la mise en location de la Fonderie.

## Direction

- gestion des défauts 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

- mise en place du portail internet des inscriptions aux logements pour automatiser la gestion des locations;
- promotion de la location des chambres vacantes Fonderie par diverses actions (location au mois, loyers gratuits, système de parrainage);
- mise en location de la 2ème tranche Fonderie (243 chambres);
- révision des informations affichées dans les immeubles.

## Secteur Finances

- finalisation inventaire machines et mobilier;
- bilan CO2 8ème année;
- paramétrage pour l'établissement des factures avec un QR code;
- gestion des réseaux sociaux Facebook et Instagram en collaboration avec l'agence Up To You.

## Secteur Technique

- contrôle périodique (1x/2 ans) de tous les appartements;
- formation de la nouvelle collaboratrice du secteur technique;
- peinture des bâtiments de Givisiez;
- avenue du Midi: poursuivre le projet de la rénovation de la façade côté gare;
- élaboration du budget 2022.

## Secteur Informatique

- mise en ligne du portail Locataire et du portail Inscriptions en lien avec notre application de gestion Quorum;
- remplacement du système de gestion du chauffage par la solution mise en place sur le site de la Fonderie (Siemens).

## 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 2020

## Bilan

EN CHF	31.12.2020	31.12.2019
<b>ACTIF</b>		
<b>Actifs circulants</b>		
Liquidités	4 326 530	3 237 324
Créances	144	13 613
Comptes de régularisation actifs	317 335	282 105
<b>Total actif circulant</b>	<b>4 644 009</b>	<b>3 533 042</b>
<b>Actifs immobilisés</b>		
Sûretés objets loués	30 757	30 742
Participations financières	5 000	5 000
Placements financiers	0	0
Mobilier et machines	911 830	473 721
Immeubles	134 171 593	83 694 101
Subventions reçues	- 25 768 347	- 25 768 347
Amortissements cumulés	- 12 300 130	- 11 478 287
Nouveaux projets	0	10 764 257
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>97 050 703</b>	<b>57 721 187</b>
<b>Total Actif</b>	<b>101 694 712</b>	<b>61 254 229</b>

EN CHF	31.12.2020	31.12.2019
<b>PASSIF</b>		
<b>Engagements à court terme</b>		
Comptes de régularisation passifs	40 274	48 558
Provisions à court terme	57 133	28 600
Autres dettes à court terme	723 703	513 238
<b>Total engagements à court terme</b>	<b>821 110</b>	<b>590 396</b>
<b>Engagements à long terme</b>		
Provisions à long terme	179 000	179 000
Dettes financières à long terme	96 876 951	57 410 140
<b>Total engagements à long terme</b>	<b>97 055 951</b>	<b>57 589 140</b>
<b>Capital des fonds affectés</b>		
Etudiants Erasmus	47 513	43 953
<b>Total capital des fonds affectés</b>	<b>47 513</b>	<b>43 953</b>
<b>Capital de l'organisation</b>		
<i>Capital de base</i>		
Capital de dotation	20 000	20 000
<i>Capital lié</i>		
Fonds de rénovation	2 425 893	2 069 193
Fonds mesures d'urgence	350 000	0
Fonds de solidarité	24 784	15 464
Fonds pour nouveaux logements	150 000	150 000
Fonds pour projets énergétiques	235 888	215 888
Fonds pour retraite anticipée	69 574	66 288
Fonds pour anniversaire	50 000	50 000
<i>Capital libre</i>	443 999	443 907
<b>Total capital de l'organisation</b>	<b>3 770 138</b>	<b>3 030 740</b>
<b>Total Passif</b>	<b>101 694 712</b>	<b>61 254 229</b>

## Compte d'exploitation 2020

EN CHF	2020	2019
<b>PRODUITS</b>		
Produits de loyers	4 503 817	4 189 913
Locaux vacants et pertes sur loyers	- 26 736	- 6 193
Produits d'immeuble divers	66 279	72 919
<b>Total produits d'immeubles</b>	<b>4 543 360</b>	<b>4 256 639</b>
<b>CHARGES</b>		
<b>Charges d'immeubles</b>		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	675 501	651 014
Assurances	62 876	67 844
Entretien d'immeubles	553 790	487 924
Frais de nettoyage et de conciergerie	279 437	261 040
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	174 975	174 397
Frais projets énergétiques	15 343	37 435
Charges diverses d'immeubles	166 160	139 221
Amortissements mobiliers	165 680	158 685
Amortissements des immeubles	821 843	721 168
<b>Total charges d'immeubles</b>	<b>2 915 605</b>	<b>2 698 728</b>
<b>Résultat sur immeubles</b>	<b>1 627 755</b>	<b>1 557 911</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Personnel	744 967	750 680
Frais juridiques et fiduciaires	15 442	29 106
Publicité et relations publiques	5 677	27 517
Amortissements machines de bureau	2 592	2 592
Autres frais administratifs	112 048	59 181
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>880 726</b>	<b>869 076</b>
<b>Résultat intermédiaire</b>	<b>747 029</b>	<b>688 835</b>

<b>EN CHF</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Résultat d'exploitation (report)</b>	<b>747 029</b>	<b>688 835</b>
Produits extraordinaires	7 619	3 089
Charges extraordinaires	- 11 690	- 296 530
	<b>- 4 071</b>	<b>- 293 441</b>
<b>Résultat annuel avant variation du capital des fonds</b>	<b>742 958</b>	<b>395 394</b>
Attribution au fonds Erasmus	- 3560	- 3 540
Prélèvement au fonds Erasmus	0	14 360
	<b>- 3 560</b>	<b>10 820</b>
<b>Résultat annuel (avant allocations au capital de l'organisation)</b>	<b>739 398</b>	<b>406 214</b>
<b>Proposition d'emploi du résultat</b>		
Attribution au fonds de rénovation	- 356 700	- 302 900
Prélèvements sur fonds de rénovation	0	0
Attribution au fonds des mesures d'urgences	- 350 000	0
Attribution au fonds de projets énergétiques	- 20 000	- 80 000
Attribution au fonds de retraites anticipées	- 20 000	- 30 000
Attribution au fonds de solidarité	- 10 000	- 10 000
Attribution au fonds anniversaire	0	0
Attribution aux moyens libres	- 92	- 28
Prélèvements sur fonds de retraites anticipées	16 714	16 714
Prélèvements sur fonds de solidarité	680	0
	<b>- 739 398</b>	<b>- 406 214</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Tableau de flux de trésorerie

EN CHF	2020	2019
<b>Résultat annuel</b>	<b>739 398</b>	<b>406 214</b>
(avant allocations au capital de l'organisation)		
<b>Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation</b>		
Variation du capital des fonds	3 560	- 10 820
Amortissements du mobilier et machines	168 272	161 277
Amortissements des immeubles	821 843	721 168
Variation des comptes créances	13 469	724
Variation des comptes de régularisation actifs	- 35 230	15 443
Variation des comptes sûretés objets loués	- 16	- 15
Variation des comptes de régularisation passifs	- 8 284	- 7 620
Variation des provisions à court terme	28 533	17 600
Variation des engagements financiers à court terme	- 10 525	- 10 525
<b>Var. flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation</b>	<b>1 942 010</b>	<b>1 293 446</b>
<b>Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements</b>		
Investissements mobilier et machines	- 606 381	- 36 155
Investissements immeubles	- 39 713 234	- 86 327
Variation de placements financiers	0	0
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	0	0
<b>Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements</b>	<b>- 40 319 615</b>	<b>- 122 482</b>
<b>Flux de fonds provenant de l'activité de financement</b>		
Diminution des engagements hypothécaires	- 509 700	- 869 750
Augmentation des engagements hypothécaires	39 976 511	0
Variation des provisions à long terme	0	179'000
<b>Flux de fonds provenant de l'activité de financement</b>	<b>39 466 811</b>	<b>- 690 750</b>
<b>Diminution, augmentation des disponibilités</b>	<b>1 089 206</b>	<b>480 214</b>
Etat initial disponibilités au 1.1.2020	3 237 324	2 757 110
Etat final disponibilités au 31.12.2020	4 326 530	3 237 324
<b>Variation des disponibilités</b>	<b>1 089 206</b>	<b>480 214</b>

## Tableau de variation du capital

En CHF	Existant initial	Produits	Dotations	Transfert de fonds	Utilisation	Existant final
<b>Capital des fonds affectés</b>						
Etudiants Erasmus	43 953		3 560			47 513
<b>Capital des fonds affectés</b>	<b>43 953</b>	<b>0</b>	<b>3 560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47 513</b>
<b>Capital de base</b>						
Capital de dotation	20 000					20 000
<b>Capital lié</b>						
Fonds nouveaux logements	150 000					150 000
Fonds mesures d'urgence	0		350 000			350 000
Fonds de solidarité	15 464		10 000		- 680	24 784
Fonds de rénovation	2 069 193		356 700			2 425 893
Fonds pour projets énergétiques	215 888		20 000			235 888
Fonds pour retraite anticipée	66 288		20 000		-16 714	69 574
Fonds pour anniversaire	50 000		0			50 000
<b>Capital libre</b>	<b>443 907</b>		<b>92</b>			<b>443 999</b>
<b>Capital d'organisation</b>	<b>3 030 740</b>	<b>0</b>	<b>756 792</b>	<b>0</b>	<b>- 17 394</b>	<b>3 770 138</b>

EN CHF	2020	2019
--------	------	------

### Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2020 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 : 10 ans
  - Installations : 10 ans

### Indications sur le projet "Fonderie"

Des garanties ont été constituées en faveur d'Apartis pour un montant total de CHF 2 941 642, sur les biens fonds 7086, 7069, 7070. Ces garanties prennent la forme de 4 actes de cautionnement constitués auprès du Crédit Suisse SA par la société Halter AG. Ces cautionnements expireront 5 ans après le transfert de propriété.

### Constitution de gages

Cédules hypothécaires en nantissement, dont CHF 47 588 358 constituées sur les articles 7069, 7070, 7866 RF de la commune de Fribourg.	107 588 358	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 80.30%, avec un taux technique de 3.25%. Le montant garanti pour Apartis au 31.12.2020 est de :

	708 000	778 676
--	---------	---------

EN CHF	2020	2019
<b>01 Liquidités</b>		
Caisse	2 936	2 124
Poste	395 904	382 548
Banque	3 927 690	2 852 652
<b>Total liquidités</b>	<b>4 326 530</b>	<b>3 237 324</b>
<b>02 Créances</b>		
Débiteurs divers	144	348
Créances relatives aux charges chauffage	0	13 265
<b>Total créances</b>	<b>144</b>	<b>13 613</b>
Les débiteurs divers comprennent l'impôt anticipé de l'année en cours.		
<b>03 Comptes de régularisation actifs</b>		
Frais émission	152 584	173 299
Loyers payés d'avance	19 665	20 045
Assurances payées d'avance	35 375	38 753
Factures fournisseurs payées d'avance	92 618	34 344
Chiffre d'affaires Keycom	12 445	12 022
Factures débiteurs à recevoir	4 648	3 642
<b>Total comptes de régularisation actifs</b>	<b>317 335</b>	<b>282 105</b>
<b>04 Placements financiers</b>		
Placement rémunéré	0	0
<b>Total placements financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 05 Immeubles

Valeur d'investissement	Av. du Midi		Mont-Carmel		Epinettes		Varis		Industrie		Front		Cube		Fonderie		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	Fribourg	Fribourg
Valeur au 1.1.2020	10 812 814	23 931 313	23 931 313	11 678 565	10 412 586	7 212 106	5 250 113	14 396 604	10 764 257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions reçues <sup>1)</sup>	- 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	39 713 235	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
<b>Situation au 31.12.2020</b>	<b>6 118 000</b>	<b>13 385 582</b>	<b>13 385 582</b>	<b>5 448 819</b>	<b>6 114 530</b>	<b>7 212 106</b>	<b>5 250 113</b>	<b>14 396 604</b>	<b>50 477 492</b>	<b>7 212 106</b>	<b>5 250 113</b>	<b>14 396 604</b>	<b>50 477 492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Amortissements cumulés</b>																						
Situation au 1.1.2020	1 714 311	2 810 914	2 810 914	1 179 478	1 574 768	1 779 129	664 727	1 754 960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	64 114	114 454	114 454	46 857	66 795	99 400	83 700	231 426	115 097	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Situation au 31.12.2020</b>	<b>1 778 425</b>	<b>2 925 368</b>	<b>2 925 368</b>	<b>1 226 335</b>	<b>1 641 563</b>	<b>1 878 529</b>	<b>748 427</b>	<b>1 986 386</b>	<b>115 097</b>	<b>1 878 529</b>	<b>748 427</b>	<b>1 986 386</b>	<b>115 097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valeur comptable au 1.1.2020	4 403 689	10 574 668	10 574 668	4 269 341	4 539 762	5 432 977	4 585 386	12 641 644	10 764 257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Valeur comptable au 31.12.2020</b>	<b>4 339 575</b>	<b>10 460 214</b>	<b>10 460 214</b>	<b>4 222 484</b>	<b>4 472 967</b>	<b>5 333 577</b>	<b>4 501 686</b>	<b>12 410 218</b>	<b>50 362 395</b>	<b>4 501 686</b>	<b>4 501 686</b>	<b>12 410 218</b>	<b>50 362 395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Valeur assurance-incendie au 31.12.2020</b>	<b>12 808 000</b>	<b>18 229 000</b>	<b>18 229 000</b>	<b>9 280 000</b>	<b>9 509 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>7 396 000</b>	<b>5 697 000</b>	<b>0</b>	<b>6 500 000</b>	<b>7 396 000</b>	<b>5 697 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mobilier d'immeubles</b>																						
Situation au 1.1.2020	55 600	119 104	119 104	70 125	55 207	62 681	25 637	70 594	0	0	0	0	0	3 094	6 495	5 184	0	0	0	0	0	0
Investissements	9 462	17 335	17 335	6 064	13 800	14 723	3 372	2 581	539 044	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	- 13 856	- 29 983	- 29 983	- 16 384	- 13 826	- 13 760	- 12 731	- 50 962	- 9 345	- 13 760	- 12 731	- 50 962	- 9 345	- 1 031	- 3 802	- 2 592	0	0	0	0	0	0
<b>Valeur comptable au 31.12.2020</b>	<b>51 206</b>	<b>106 456</b>	<b>106 456</b>	<b>59 805</b>	<b>55 181</b>	<b>63 644</b>	<b>16 278</b>	<b>22 213</b>	<b>529 699</b>	<b>63 644</b>	<b>16 278</b>	<b>22 213</b>	<b>529 699</b>	<b>2 063</b>	<b>2 693</b>	<b>2 592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1)</sup> 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	2020	2019
<b>06 Comptes de régularisation passifs</b>		
Studios d'hôte loyers reçus d'avance	6 090	0
Factures fournisseurs à payer	34 184	48 558
<b>Total passifs de régularisation</b>	<b>40 274</b>	<b>48 558</b>

#### 07 Provisions à court terme

	Entretien	Fiduciaire
Valeur comptable au 01.01.20	17 600	11 000
Constitution	46 133	11 000
Utilisation	- 17 600	- 11 000
Dissolution	0	0
<b>Valeur comptable au 31.12.20</b>	<b>46 133</b>	<b>11 000</b>

#### 08 Autres dettes à court terme

Dépôts de garanties de locataires mobiles	29 827	25 922
Loyers payés d'avance	290 305	236 686
Divers engagements <sup>2</sup>	403 571	250 630
<b>Total autres dettes à court terme</b>	<b>723 703</b>	<b>513 238</b>

<sup>2</sup> Les "divers engagements" correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2020 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2020 (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 01.01.20	179 000
Constitution	0
Utilisation	0
Dissolution	0
<b>Valeur comptable au 31.12.20</b>	<b>179 000</b>

EN CHF	2020	2019
<b>10 Dettes financières à long terme</b>		
Emprunts à la CCL	39 500 000	39 500 000
Prêt hypothécaire ARMOUP	8 420 440	8 590 140
Prêt hypothécaire Caisse pension CFF	48 956 511	9 320 000
<b>Total dettes financières à long terme</b>	<b>96 876 951</b>	<b>57 410 140</b>

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

### 11 Produits d'immeubles divers

Recettes des cartes lessives	35 963	42 871
Divers produits d'immeubles <sup>1</sup>	30 316	30 048
<b>Total produits d'immeubles divers</b>	<b>66 279</b>	<b>72 919</b>

<sup>1</sup> 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)	58 140	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	39 050	39 437
Immeuble Résidence Campus "Front" Fribourg	59 447	60 935
Immeuble Résidence Campus "Cube" Fribourg	182 928	186 450
Immeuble Fonderie, Fribourg	35 024	0
<b>Total loyers payés et intérêts hypothécaires</b>	<b>675 501</b>	<b>651 014</b>

EN CHF	2020	2019
<b>13 Charges diverses d'immeubles</b>		
Frais Internet <sup>1</sup>	114 364	105 715
Frais Keycom	23 279	21 525
Charges diverses d'immeubles <sup>2</sup>	28 517	11 981
<b>Total charges diverses d'immeubles</b>	<b>166 160</b>	<b>139 221</b>

<sup>1</sup> Ne sont pas inclus dans le poste «frais Internet» les frais administratifs y relatifs.

<sup>2</sup> 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	4 235	5 926
Téléphones et ports	7 553	6 536
Frais informatiques	23 608	13 457
Matériel de bureau et imprimés	2 998	7 017
Autres frais de bureau	73 654	26 245
<b>Total autres frais administratifs</b>	<b>112 048</b>	<b>59 181</b>

#### 15 Produits extraordinaires

Produits hors période	1 469	1 289
Contrat publicité SGA	1 800	1 800
Remboursement frais formation continue	4 350	0
<b>Total produits extraordinaires</b>	<b>7 619</b>	<b>3 089</b>

#### 16 Charges extraordinaires

Frais de chauffage année précédente	0	2 980
Taxe déchets 2012-2018	0	112 000
Diverses charges	0	2 550
Recapitalisation CPPEF	0	179 000
Facture fournisseurs 2013-2019	11 690	0
<b>Total charges extraordinaires</b>	<b>11 690</b>	<b>296 530</b>

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 24 mars 2021  
Réf.: CB/DV

### 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 2020 arrêté au 31 décembre 2020.

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







Imprimé en juin 2021, sur papier FSC par respect pour l'environnement.