



apartis

FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

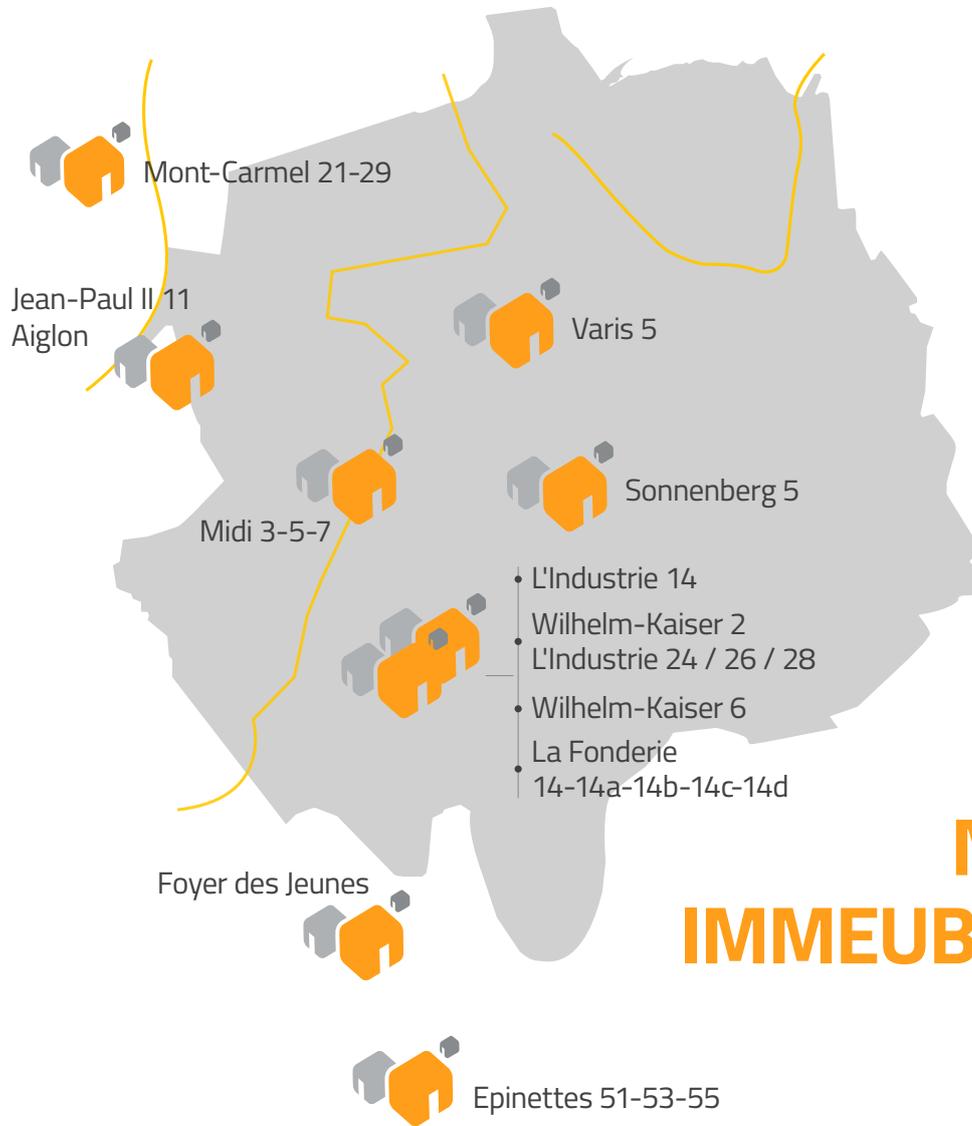


2021

rapport d'activité

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
Remerciements	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 2021	7
Service de conseil et de recherche de logement	7
Mise à disposition de logements pour les étudiants.....	7
Réalisations 2021	9
Direction	9
Secteur Locations.....	9
Secteur Technique.....	9
Secteur Informatique	9
Secteur Finances	10
Secteur Ressources humaines	10
Objectifs 2022.....	13
Direction	13
Secteur Projets immobiliers.....	13
Secteur Locations.....	13
Secteur Finances	13
Secteur Technique.....	13
Secteur Informatique	13
Communication et marketing.....	13
Secteur Ressources humaines	13
Comptes 2021	17
Bilan	17
Compte d'exploitation 2021	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.

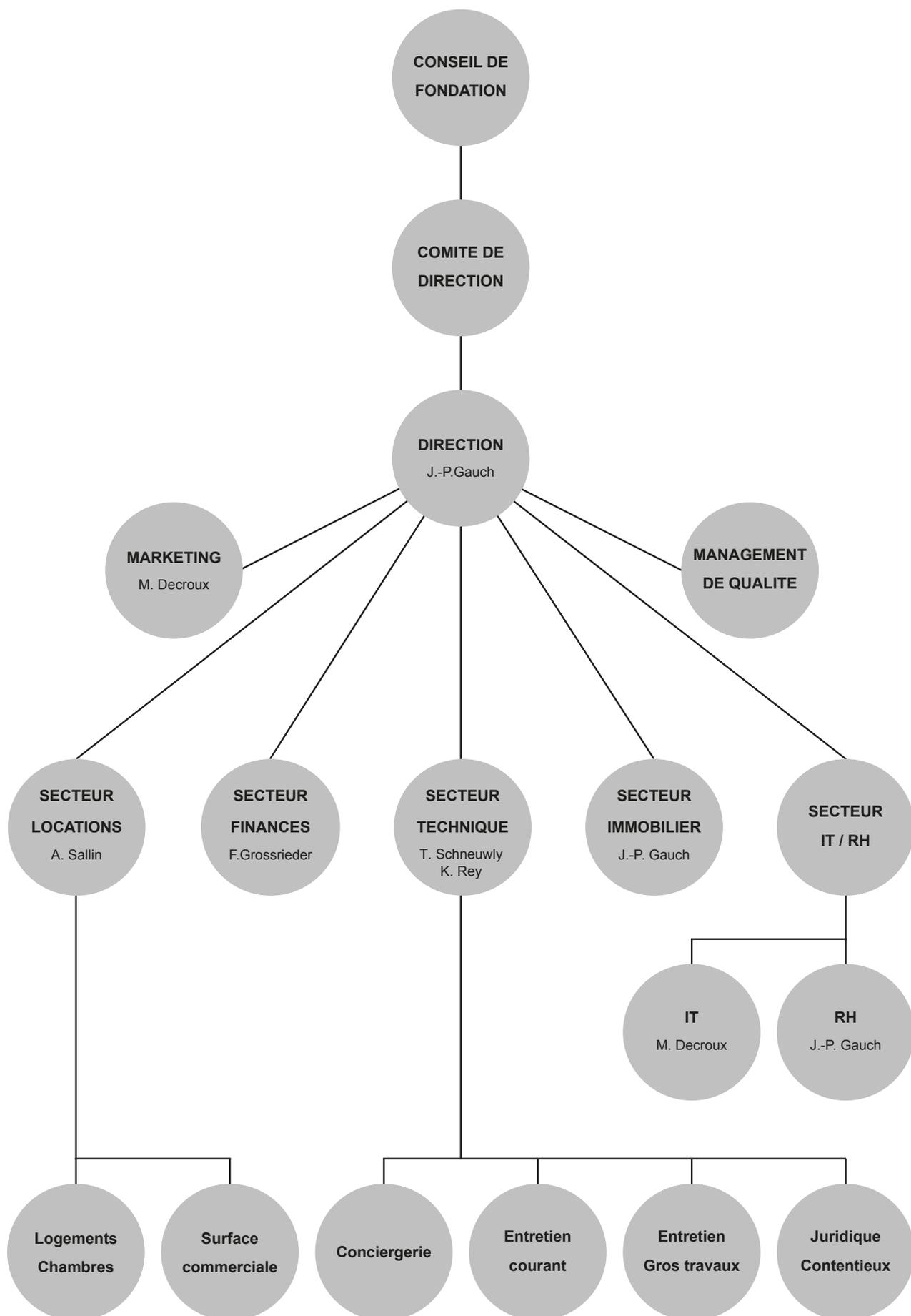
Elle adapte ses conditions de location aux besoins particuliers des étudiants et favorise une gestion de ses logements orientée vers le service à la clientèle et tenant compte des besoins de ses locataires.

Chiffres-clés

	2021	2020	Variation en %
Finances			
Total du bilan, en CHF	100'731'149	101'694'712	0.04
Chiffre d'affaires, en CHF	6'491'041	4'500'257	44.16
Fonds propres, en CHF	3'900'558	3'817'651	2.17
Perte locative, en CHF	800'417	26'736	
Bénéfice net, en CHF	455'901	756'792	- 39.76
Locations			
Nombre d'unités de logement	1'241	1'011	22.75
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	432.00	415.00	4.10
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	318.00	264.00	20.45
Taux d'occupation, %	92.34	99.91	- 7.58
Taux de satisfaction global des locataires sortants	72.90	84.60	- 13.83
Taux de fluctuation des locataires, %	71.60	64.10	11.70
Locataires inscrits à l'Université de Fribourg, %	74.70	73.30	1.91
Nombre de séances de conciliation	0	0	0
Demandes de logement	2'955	2'200	34.32
Technique			
Nombre d'interventions	1'588	678	134.22
Nombre d'interventions par personnel interne	366	589	- 37.86
Montant des frais d'entretien, en CHF	824'492	539'859	52.72
Ressources humaines			
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	10.75	10.10	6.44
Nombre de jours de formation	2	5*	- 60

* 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 2021 : 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 M. Osman Salah, représentant 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 2021 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 derniers bâtiments (Fonderie 14, 14a et 14b) ont été mis en location en janvier 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 2021, l'effectif s'élevait à 18 personnes (10.75 équivalents plein temps). Le personnel interne occupe 11 personnes (5.90 équivalents plein temps). Le personnel externe comprend 7 personnes (4.85 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 2021.



Avenue du Midi



Rue de l'Industrie 14

Offre et demande en logements

L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2021, la Fondation Apartis gérait 1'241 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 1'203 dans ses propres bâtiments et 38 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

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 2021, la Fondation est locataire de 2 immeubles, répartis sur deux communes.

Fribourg :

- Sonnenberg : 19 chambres

Marly :

- Foyer des Jeunes : 19 chambres

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 17.73% des étudiants en recherche de logements.



Résidences du Campus
Wilhelm-Kaiser



Résidences du Campus
route de l'Industrie

Points forts de l'activité 2021

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

Elargissement de l'offre en studio d'hôte, en chambres meublées et conditions de location diversifiées.

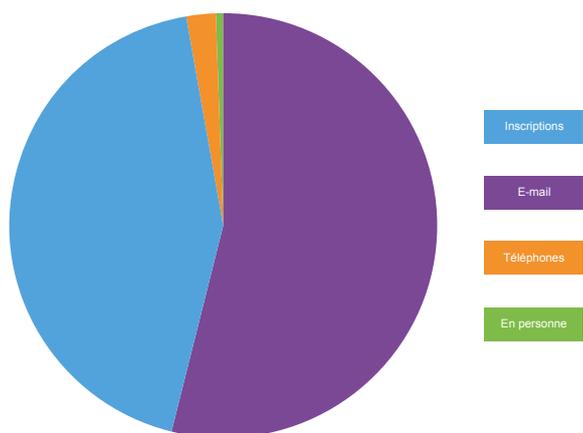
Mise en location de la 2ème tranche des nouvelles chambres, route de la Fonderie 14, 14a et 14b.

Gestion de 243 chambres supplémentaires (2ème tranche Fonderie).

Fin de la gestion de 17 studios à l'Av. Jean-Paul II à Villars-sur-Glâne.

Service de conseil et de recherche de logement

Durant l'année passée, 2'955 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site internet, 1'277 étudiants se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre, tandis que 1'678 personnes ont contacté la Fondation au moyen des outils suivants : e-mail, téléphone, visite à notre réception.



2'955 demandes de logements en 2021 | Source : secteur locations Apartis

Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur technique a effectué 1'267 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 2021, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 824'492.

Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2021, Apartis gérait 1'241 unités de logements à Fribourg, Givisiez et Marly, dont 1'203 dans ses propres bâtiments.

Le loyer mensuel moyen d'une chambre non meublée, sans charges, s'élevait à CHF 432.00. Il y a lieu d'ajouter CHF 26.50 par mois comme acompte de frais accessoires (chauffage, eau chaude).

Le taux d'occupation des immeubles a baissé au semestre de printemps, mais grâce à la location de toutes les chambres au semestre d'automne, il a atteint un bon taux de 92.34%.

L'occupation des chambres réservées aux étudiants d'échange a atteint 100% malgré la pandémie de Covid 19.

Parmi les 652 résiliations de bail reçues, 318 (48.77%) étaient des résiliations anticipées et 334 (51.23%) des résiliations ordinaires. 60% 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 40% des contrats résiliés. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 7.7% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 1'241 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 71.6% 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 74% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon, 68.5% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation), 78% des services de conciergerie, 79% des informations reçues et 65% des infrastructures mises à leur disposition. 68.32% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 30.69% indiquent avoir trouvé un logement mieux situé, meilleur marché ou plus adapté.



Le Varis



Mont-Carmel

Réalisations 2021

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 permet d'accueillir 413 nouveaux locataires. Il a été mis en location en février 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 Mont-Carmel, à Givisiez. L'étude est en cours pour le site des Epinettes à Marly. Ce projet est toujours d'actualité, ayant été retardé en raison du Covid 19.

Covid-19

Le télétravail est resté en vigueur toute l'année. Apartis a pu cependant maintenir ses bureaux ouverts, chaque service assurant la présence d'au moins une personne.

La fondation a ainsi subi une perte locative avoisinant les CHF 800'000 durant les six premiers mois de l'année. Une stratégie a été mise en place pour louer au plus vite les nouveaux logements de la Fonderie: forte promotion lors de la signature d'un contrat de bail, accent mis sur la communication dans les réseaux sociaux (Facebook et Instagram).

Secteur Locations

Portails locataires et portail inscriptions

Phase de tests avec adaptations aux besoins du secteur Locations.

Projet Fonderie à Fribourg

Promotion des chambres à louer.

Mise en location de la 2^{ème} tranche des chambres en colocation (243 chambres).

Mise en place d'offres de location flexibles (durée de bail réduite et délai de résiliation plus court).

Collaborateurs

Engagement et formation de deux nouvelles collaboratrices ainsi que suivi d'un stagiaire.

Secteur Technique

Entretien des immeubles

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

- **Mont-Carmel**
 - Rénovation de la façade de tout le bâtiment;
 - Dépoussiérage des conduits de ventilation;
 - Remplacement du système Trilogis par Siemens pour la gestion du chauffage des locataires par smartphone;
 - Raccordement au chauffage à distance (jusqu'au niveau secondaire).
- **Epinettes**
 - Dépoussiérage des conduits de ventilation.
- **Varis**
 - Remplacement du système Trilogis par Siemens pour la gestion du chauffage des locataires par smartphone.
- **Midi**
 - Nettoyage des escaliers;
 - Mise en place d'un système d'alarmes incendie;
 - Réfection de la peinture des cours intérieures;
 - Dépoussiérage des conduits de ventilation;
 - Remplacement du système Trilogis par Siemens pour la gestion du chauffage des locataires par smartphone.
- **Industrie 14**
 - Dépoussiérage des conduits de ventilation;
 - Remplacement des amortisseurs de sécurité et des câbles de suspension de l'ascenseur.
- **Fonderie**
 - Peinture des murs en béton dans les cages d'escaliers;
 - Mise en place d'une signalétique en cas d'incendie.

Secteur Informatique

Support pour les collaborateurs

Assistance fournie aux collaborateurs notamment dans les situations de télétravail.

Phase de test pour une migration de la téléphonie de certains secteurs vers une solution Teams.

Gestion du chauffage

Maintenance des appareils utilisés pour la gestion du chauffage.

Coordination pour le remplacement de la solution Trilogis par Siemens pour la gestion du chauffage des locataires.

Logiciel de gestion Quorum

Phases tests et coordination pour la mise en place des portails pour les locataires (p.Quorum) et pour celui des inscriptions (i.Quorum).

Ouverture du portail pour les locataires, atteignable à l'adresse <https://my.apartis.swiss>.

Secteur Ressources humaines

Formation des collaborateurs

La direction de la Fondation encourage ses collaborateurs à parfaire leur formation. En 2021, 2 journées de formation ont été suivies.

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 2021, Apartis a engagé un stagiaire qui a ainsi fait une année de pré-apprentissage.

Secteur Finances

Travaux importants

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

Midi

Installation de détecteurs d'incendie dans tous les appartements	47'592.00
Peinture de la cour intérieure	41'277.40
Siemens, remplacement des vannes thermostatiques	51'249.00

Cube

Remplacement des fours	125'000.00
------------------------	------------

Front

Remplacement des fours	21'700.00
------------------------	-----------

Varis

Siemens, remplacement des vannes thermostatiques	101'010.00
--	------------

Bellevue

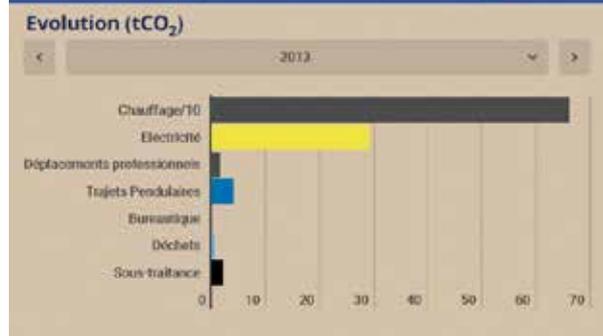
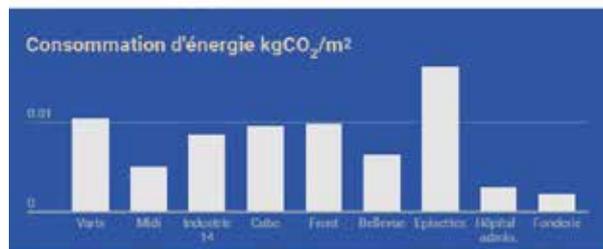
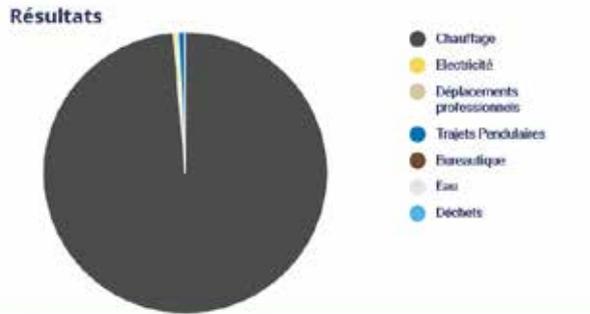
Peinture des façades extérieures	415'707.00
Siemens, remplacement des vannes thermostatiques	168'805.00

Fonderie

Installation WIFI	75'940.50
Installation de panneaux photovoltaïques sur les immeubles 14 et 14d	107'492.39

Bilan CO2

Dans le courant de l'année 2021, Apartis a réalisé son bilan CO2 pour l'année 2020 dans le cadre de la Plateforme CO2. L'activité de la Fondation a généré 519 tonnes de CO2, soit une augmentation de 23 tonnes en comparaison à l'année 2019, et une diminution de 180 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, ce qui implique une consommation énergétique 100% renouvelable (mobilité et chauffage). L'objectif intermédiaire est une réduction de 50% en 2030 avec une faible partie en compensation.

Apartis a construit de nouveau bâtiment à la Route de la Fonderie et ces bâtiments sont labélisés Quartier 2000 W. Le résultat est un impact CO2 beaucoup plus faible (2 kgCO2/m2) que pour les autres bâtiments (voir graphique ci-dessus). Les autres bâtiments devront être assainis dans les années à venir par leur propriétaires respectifs pour répondre aux objectifs de la stratégie énergétique de la confédération.

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



Les Epinettes



Mont-Carmel

Objectifs 2022

Direction

- Gestion des défauts du projet de la Fonderie.
- Poursuite de recherches de solution d'économie d'énergie.
- Analyse de solutions pour la mise en place du chauffage à distance dans les immeubles.

Secteur Projets immobiliers

- Optimisation de la location des locaux commerciaux dans des immeubles existants.

Secteur Locations

- Portail des inscriptions pour les logements: utilisation des nouvelles possibilités offertes par le logiciel de gestion pour traiter les demandes de logements et la location des chambres.
- Logiciel de gestion: mise en place des documents et tabelles en langue anglaise.
- Rangement du bureau.

Secteur Finances

- Finalisation de l'inventaire machines et mobilier pour les appartements et les buanderies.
- Bilan CO2 9ème année et CarbonFri.
- Paramétrage des lettres en anglais.
- Paramétrage des modules Quorum intéressants pour le secteur financier.
- Suivi des réseaux sociaux Facebook et Instagram en collaboration avec l'agence Up To You.

Secteur Technique

- Mise en place des états des lieux numériques.
- Mise en place d'un archivage numérique pour les dossiers techniques.
- Réorganisation du travail interne au secteur technique avec l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice en août.
- Suivi des conciergeries : passage de la responsable technique dans chaque immeuble 1x/mois pour contrôler les conciergeries.
- Contrôles périodiques des appartements 1x/2ans.
- Test sur les filtres de ventilation des salles de bains : remplacement des filtres jetables par des filtres lavables.

Secteur Informatique

- Mise en ligne du portail Inscriptions en lien avec notre application de gestion Quorum.
- Finalisation du remplacement du système de gestion du chauffage par la solution mise en place sur le site de la Fonderie (Siemens).
- Mise en place d'une solution d'état des lieux sur tablettes.
- Etude d'un projet d'affichage d'informations sur écran pour les immeubles.

Communication et marketing

- Maintenance et optimisation du site Internet.
- Adaptation des publications des réseaux sociaux pour le site Internet.
- Campagne de communication pour le sponsoring de la manifestation Etu'Sound.

Secteur Ressources humaines

- amélioration de la formation continue des collaborateurs.





Sonnenberg



Wilhelm-Kaiser 6

Comptes 2021

Bilan

EN CHF	31.12.2021	31.12.2020
ACTIF		
Actifs circulants		
Liquidités	4'204'888	4'326'530
Créances	548	144
Comptes de régularisation actifs	250'397	317'335
Total actif circulant	4'455'833	4'644'009
Actifs immobilisés		
Sûretés objets loués	21'347	30'757
Participations financières	5'000	5'000
Placements financiers	0	0
Mobilier et machines	1'418'275	911'830
Immeubles	134'378'365	134'171'593
Subventions reçues	- 25'768'347	- 25'768'347
Amortissements cumulés	- 13'779'324	- 12'300'130
Nouveaux projets	0	0
Total actif immobilisé	96'275'316	97'050'703
Total Actif	100'731'149	101'694'712

EN CHF	31.12.2021	31.12.2020
PASSIF		
Engagements à court terme		
Comptes de régularisation passifs	128'944	40'274
Provisions à court terme	61'030	57'133
Autres dettes à court terme	751'226	723'703
Total engagements à court terme	941'200	821'110
Engagements à long terme		
Provisions à long terme	0	179'000
Dettes financières à long terme	95'869'391	96'876'951
Autres dettes à long terme	20'000	0
Total engagements à long terme	95'889'391	97'055'951
Capital des fonds affectés		
Etudiants Erasmus	45'653	47'513
Total capital des fonds affectés	45'653	47'513
Capital de l'organisation		
<i>Capital de base</i>		
Capital de dotation	20'000	20'000
<i>Capital lié</i>		
Fonds de rénovation	2'458'793	2'425'893
Fonds mesures d'urgence	370'000	350'000
Fonds de solidarité	33'364	24'784
Fonds pour nouveaux logements	150'000	150'000
Fonds pour projets énergétiques	255'888	235'888
Fonds pour retraite anticipée	72'860	69'574
Fonds pour anniversaire	50'000	50'000
<i>Capital libre</i>	444'000	443'999
Total capital de l'organisation	3'854'905	3'770'138
Total Passif	100'731'149	101'694'712

Compte d'exploitation 2021

EN CHF	2021	2020
PRODUITS		
Produits de loyers	6'487'761	4'503'817
Locaux vacants et pertes sur loyers	- 800'417	- 26'736
Produits d'immeuble divers	104'185	66'279
Total produits d'immeubles	5'791'529	4'543'360
CHARGES		
Charges d'immeubles		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	826'619	675'501
Assurances	105'462	62'876
Entretien d'immeubles	1'191'422	553'790
Frais de nettoyage et de conciergerie	368'150	279'437
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	250'954	174'975
Frais projets énergétiques	8'062	15'343
Charges diverses d'immeubles	215'260	166'160
Amortissements mobiliers	237'006	165'680
Amortissements des immeubles	1'479'194	821'843
Total charges d'immeubles	4'682'129	2'915'605
Résultat sur immeubles	1'109'400	1'627'755
Charges d'exploitation		
Personnel	842'700	744'967
Frais juridiques et fiduciaires	14'958	15'442
Publicité et relations publiques	29'978	5'677
Amortissements machines de bureau	2'592	2'592
Autres frais administratifs	134'189	112'048
Total charges d'exploitation	1'024'417	880'726
Résultat d'exploitation	84'983	747'029

EN CHF	2021	2020
Résultat d'exploitation (report)	84'983	747'029
Produits extraordinaires	23'316	7'619
Charges extraordinaires	- 25'392	- 11'690
	- 2'076	- 4'071
Résultat annuel avant variation du capital des fonds	82'907	742'958
Attribution au fonds Erasmus	- 3'180	-3'560
Prélèvement au fonds Erasmus	5'040	0
	1'860	- 3'560
Résultat annuel (avant allocations au capital de l'organisation)	84'767	739'398
Proposition d'emploi du résultat		
Attribution au fonds de rénovation	- 385'900	- 356'700
Prélèvements sur fonds de rénovation	353'000	0
Attribution au fonds des mesures d'urgences	- 20'000	- 350'000
Attribution au fonds de projets énergétiques	- 20'000	- 20'000
Attribution au fonds de retraites anticipées	- 20'000	- 20'000
Attribution au fonds de solidarité	- 10'000	- 10'000
Attribution au fonds anniversaire	0	0
Attribution aux moyens libres	- 1	- 92
Prélèvements sur fonds de retraites anticipées	16'714	16'714
Prélèvements sur fonds de solidarité	1'420	680
	- 84'767	- 739'398
	0	0

Tableau de flux de trésorerie

EN CHF	2021	2020
Résultat annuel (avant allocations au capital de l'organisation)	84'767	739'398
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation		
Variation du capital des fonds	- 1'860	3'560
Amortissements du mobilier et machines	239'599	168'272
Amortissements des immeubles	1'479'194	821'843
Variation des comptes créances	- 404	13'469
Variation des comptes de régularisation actifs	66'938	- 35'230
Variation des comptes sûretés objets loués	9'410	- 16
Variation des comptes de régularisation passifs	88'670	- 8'284
Variation des provisions à court terme	3'897	28'533
Variation des engagements financiers à court terme	27'523	210'465
Var. flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	1'997'734	1'942'010
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements		
Investissements mobilier et machines	- 748'737	- 606'381
Investissements immeubles	- 206'772	- 39'713'234
Variation de placements financiers	0	0
Désinvestissement mobilier de bureau	2'693	0
Désinvestissement immeubles	0	0
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements	- 952'816	- 40'319'615
Flux de fonds provenant de l'activité de financement		
Diminution des engagements hypothécaires	- 1'007'560	- 509'700
Augmentation des engagements hypothécaires	0	39'976'511
Variation des provisions à long terme	- 179'000	0
Variation des autres dettes à long terme	20'000	0
Flux de fonds provenant de l'activité de financement	- 1'166'560	39'466'811
Diminution, augmentation des disponibilités	- 121'642	1'089'206
Etat initial disponibilités au 1.1.2021	4'326'530	3'237'324
Etat final disponibilités au 31.12.2021	4'204'888	4'326'530
Variation des disponibilités	- 121'642	1'089'206

Tableau de variation du capital

En CHF	Existant initial	Produits	Dotations	Transfert de fonds	Utilisation	Existant final
Capital des fonds affectés						
Etudiants Erasmus	47'513		3'180		- 5'040	45'653
Capital des fonds affectés	47'513	0	3'180	0	- 5'040	45'653
Capital de base						
Capital de dotation	20'000					20'000
Capital lié						
Fonds nouveaux logements	150'000					150'000
Fonds mesures d'urgence	350'000		20'000			370'000
Fonds de solidarité	24'784		10'000		- 1'420	33'364
Fonds de rénovation	2'425'893		385'900		- 353'000	2'458'793
Fonds pour projets énergétiques	235'888		20'000			255'888
Fonds pour retraite anticipée	69'574		20'000		-16'714	72'860
Fonds pour anniversaire	50'000		0			50'000
Capital libre	443'999		1			444'000
Capital d'organisation	3'770'138	0	455'901	0	- 371'134	3'854'905

EN CHF	2021	2020
--------	------	------

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2021 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	107'588'358
--	-------------	-------------

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 83%, avec un taux technique de 3.25%. Le montant garanti pour Apartis au 31.12.2021 est de :

	781'722	778'676
--	---------	---------

EN CHF	2021	2020
01 Liquidités		
Caisse	2'323	2'936
Poste	418'746	395'904
Banque	3'783'819	3'927'690
Total liquidités	4'204'888	4'326'530
02 Créances		
Débiteurs divers	261	144
Soldes décomptes immeubles	287	0
Total créances	548	144
Les débiteurs divers comprennent l'impôt anticipé pour remboursement.		
03 Comptes de régularisation actifs		
Frais émission	131'869	152'584
Loyers payés d'avance	10'260	19'665
Assurances payées d'avance	44'001	35'375
Factures fournisseurs payées d'avance	38'237	92'618
Chiffre d'affaires Keycom	16'644	12'445
Factures débiteurs à recevoir	9'386	4'648
Total comptes de régularisation actifs	250'397	317'335
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		Fonderie		Foyer des Jeunes		Aiglon		administration	
	Fribourg		Givisiez		Marly		Fribourg		Fribourg		Fribourg		Fribourg		Marly		Fribourg		Fribourg		Fribourg	
Valeur au 1.1.2021	10'812'814	23'931'313	11'678'565	10'412'586	7'212'106	5'250'113	14'396'604	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions reçues ¹⁾	- 4'694'814	- 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	0
Investissements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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 31.12.2021	6'118'000	13'385'582	5'448'819	6'114'530	7'212'106	5'250'113	14'396'604	50'684'264	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements cumulés																						
Situation au 1.1.2021	1'778'425	2'925'368	1'226'335	1'641'563	1'878'529	748'427	1'986'386	115'097	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	62'832	112'165	45'920	65'459	97'412	82'026	226'797	786'583	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Situation au 31.12.2021	1'841'257	3'037'533	1'272'255	1'707'022	1'975'941	830'453	2'213'183	901'680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeur comptable au 1.1.2021	4'339'575	10'460'214	4'222'484	4'472'967	5'333'577	4'501'686	12'410'218	50'362'395	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeur comptable au 31.12.2021	4'276'743	10'348'049	4'176'564	4'407'508	5'236'165	4'419'660	12'183'421	49'782'584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeur assurance-incendie au 31.12.2021	12'808'000	18'229'000	9'280'000	9'509'000	6'500'000	7'396'000	5'697'000	29'370'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mobilier d'immeubles																						
Situation au 1.1.2021	51'206	106'456	59'805	55'181	63'644	16'278	22'213	529'699	2'693	2'693	2'592	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissements	106'146	182'824	15'586	101'010	9'190	22'848	126'142	184'997	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Désinvestissement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	- 24'428	- 43'315	- 17'730	- 23'660	- 14'750	- 5'831	- 19'685	- 86'577	- 1'031	- 1'031	- 2'592	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeur comptable au 31.12.2021	132'924	245'965	57'661	132'531	58'084	33'289	128'670	628'119	1'032	1'032	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	2021	2020
06 Comptes de régularisation passifs		
Studios d'hôte loyers reçus d'avance	8'937	6'090
Factures fournisseurs à payer	120'007	34'184
Total passifs de régularisation	128'944	40'274

07 Provisions à court terme

	Entretien	Fiduciaire	Informatique
Valeur comptable au 01.01.21	46'133	11'000	0
Constitution	0	11'000	10'000
Utilisation	- 6'103	- 11'000	0
Dissolution	0	0	0
Valeur comptable au 31.12.21	40'030	11'000	10'000

08 Autres dettes à court terme

Dépôts de garanties de locataires mobiles	20'988	29'827
Loyers payés d'avance	352'756	290'305
Divers engagements ²	377'482	403'571
Total autres dettes à court terme	751'226	723'703

² Les "divers engagements" correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2021 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2021 (crédoiteurs). 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 01.01.21	179'000
Constitution	0
Utilisation	- 166'066
Dissolution	- 12'934
Valeur comptable au 31.12.21	0

EN CHF	2021	2020
10 Dettes financières à long terme		
Emprunts à la CCL	39'500'000	39'500'000
Prêt hypothécaire ARMOUP	7'952'880	8'420'440
Prêt hypothécaire Caisse pension CFF	48'416'511	48'956'511
Total dettes financières à long terme	95'869'391	96'876'951

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

11 Produits d'immeubles divers

Recettes des cartes lessives	51'158	35'963
Divers produits d'immeubles ¹	53'027	30'316
Total produits d'immeubles divers	104'185	66'279

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)	54'720	58'140
Immeuble Jean-Paul II Aiglon (loyers payés)	79'943	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	34'731	35'050
Immeuble Résidence Campus "Front" Fribourg	57'958	59'447
Immeuble Résidence Campus "Cube" Fribourg	179'405	182'928
Immeuble Fonderie, Fribourg	227'810	35'024
Total loyers payés et intérêts hypothécaires	826'619	675'501

EN CHF	2021	2020
13 Charges diverses d'immeubles		
Frais Internet ¹	127'294	114'364
Frais Keycom	20'154	23'279
Charges diverses d'immeubles ²	67'812	28'517
Total charges diverses d'immeubles	215'260	166'160

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	4'885	4'235
Téléphones et ports	5'461	7'553
Frais informatiques	39'431	23'608
Matériel de bureau et imprimés	5'437	2'998
Autres frais de bureau	78'975	73'654
Total autres frais administratifs	134'189	112'048

15 Produits extraordinaires

Produits hors période	5'630	1'469
Contrat publicité SGA	1'800	1'800
Remboursement frais formation continue	2'952	4'350
Solde provision recapitalisation CPPEF	12'934	0
Total produits extraordinaires	23'316	7'619

16 Charges extraordinaires

Frais de chauffage année précédente	4'757	0
Diverses charges	1'666	0
Divers travaux d'expertise	18'969	0
Facture fournisseurs 2013-2019	0	11'690
Total charges extraordinaires	25'392	11'690

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 28 mars 2022
Réf.: 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 2021 arrêté au 31 décembre 2021.

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
David Véty
Expert-réviseur agréé

Annexe(s)

→ Comptes annuels 2021



Imprimé en juin 2022, sur papier FSC par respect pour l'environnement.