apartis

FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

2022 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 2022 7

- Service de conseil et de recherche de logement 7
- Mise à disposition de logements pour les étudiants 7

Réalisations 2022 9

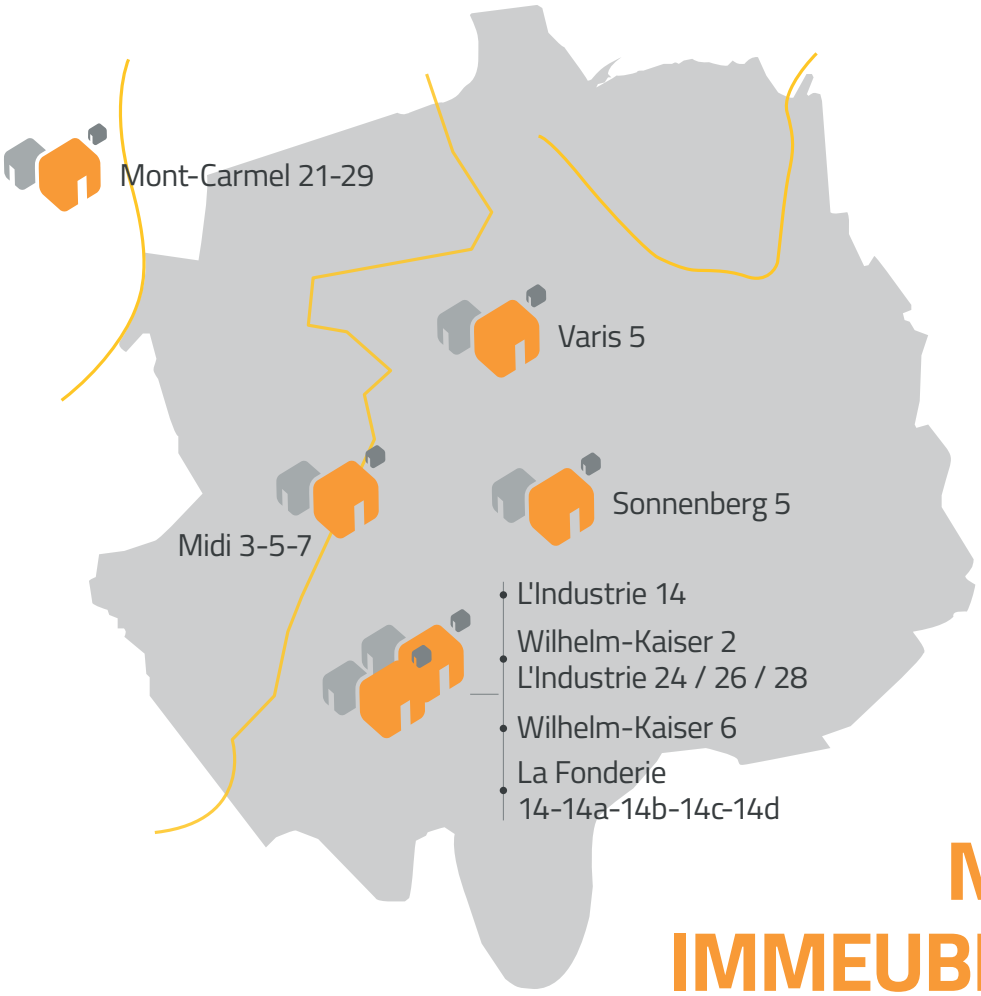
- Direction 9
- Secteur Locations 9
- Secteur Technique 9
- Secteur Informatique 9
- Secteur Finances 10
- Secteur Ressources humaines 10

Objectifs 2023 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 2022 17

- Bilan 17
- Compte d'exploitation 2022 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

Epinettes 51-53-55

Apartis

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.

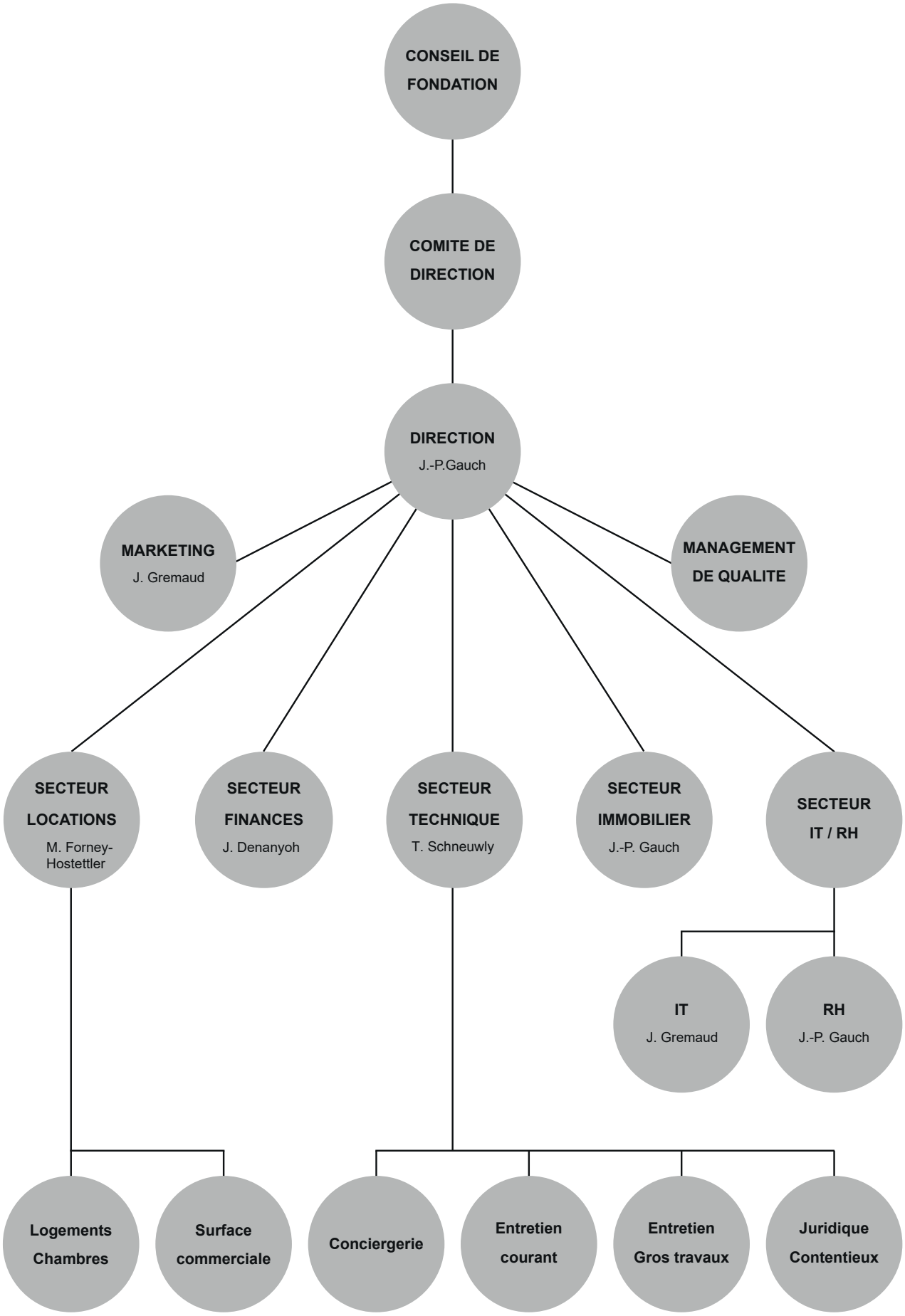
Par une gestion professionnelle et efficace de ses immeubles, elle s'efforce de constituer des fonds propres suffisants afin d'assurer à long terme l'entretien, les rénovations nécessaires ainsi que les nouveaux investissements pour la construction ou le remplacement d'immeubles.

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

	2022	2021	Variation en %
Finances			
Total du bilan, en CHF	100'451'911	100'731'149	- 0.28
Chiffre d'affaires, en CHF	6'453'449	6'491'041	- 0.58
Fonds propres, en CHF	5'338'675	3'900'558	36.87
Perte locative, en CHF	54'337	800'417	- 93.21
Bénéfice net, en CHF	1'450'775	455'901	218.22
Locations			
Nombre d'unités de logement	1'222	1'241	- 1.53
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	431.23	432.00	- 0.17
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	346.51	318.00	8.96
Taux d'occupation, %	99.54	92.34	7.8
Taux de satisfaction global des locataires sortants	69	72.90	- 5.35
Taux de fluctuation des locataires, %	54.96	71.60	- 23.24
Locataires inscrits à l'Université de Fribourg, %	68.5	74.70	- 8.29
Nombre de séances de conciliation	3	0	
Demandes de logement	4'103	2'955	38.85
Technique			
Nombre d'interventions	1'893	1'588	19.2
Nombre d'interventions par personnel interne	931	366	154.37
Montant des frais d'entretien, en CHF	578'735	824'492	- 29.80
Ressources humaines			
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	11.55	10.75	7.44
Nombre de jours de formation	1	2	- 50

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 2022 : 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 2022 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.

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 2022, l'effectif s'élevait à 17 personnes (11.55 équivalents plein temps). Le personnel interne occupe 10 personnes (7.45 équivalents plein temps). Le personnel externe comprend 7 personnes (4.10 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 2022.

Avenue du Midi

Rue de l'Industrie 14

Offre et demande en logements

L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2022, la Fondation Apartis gérait 1'222 unités de logements à Fribourg, Givisiez et Marly, dont 1'203 dans ses propres bâtiments et 19 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 d'un immeuble situé à Fribourg:

- Sonnenberg : 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 17.45% des étudiants en recherche de logements.

Résidences du Campus
Wilhelm-Kaiser

Résidences du Campus
route de l'Industrie

Points forts de l'activité 2022

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.

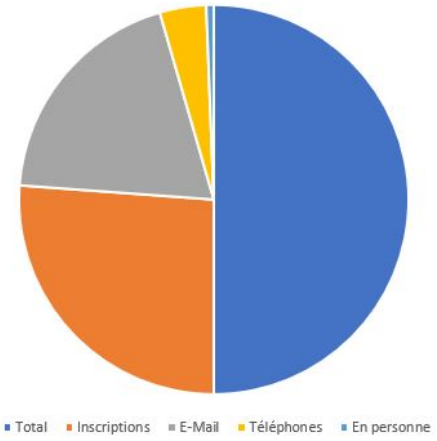
Suivi des défauts sous garantie pour le site de la Fonderie.

Fin de la gestion de 19 chambres au Foyer des jeunes à Marly.

Service de conseil et de recherche de logement

Durant l'année passée, 4'103 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site internet, 371 étudiants se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre entre janvier et mars, suite à la mise en place du portail des inscriptions, 1'776 personnes sont passées par ce biais durant la période d'avril à décembre.

4'103 demandes de logement en 2022
(Source : Secteur locations d'Apartis)



Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur technique a effectué 1'893 interventions de réparation et de remise en état réparties comme suit :

- 962 interventions par des entreprises externes
- 931 interventions par le personnel interne, dont 694 par les collaborateurs techniques

Durant l'année 2022, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 578'735.

Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2022, Apartis gérait 1'222 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 431.23. Il y a lieu d'ajouter CHF 28.87 par mois comme acompte de frais accessoires (chauffage, eau chaude).

Le taux d'occupation des immeubles a été stable sur toute l'année et sa moyenne annuelle est de 99.54%. Le taux n'est pas descendu au-dessous de 98.55% (taux du mois de février).

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

Parmi les 554 résiliations de bail reçues, 262 (47%) étaient des résiliations anticipées et 292 (53%) des résiliations ordinaires. 57% 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 43% des contrats résiliés. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 8.5% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 1'222 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 54.96% 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 77.7% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon, 63.5% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation), 70.9% des services de conciergerie, 74.7% des informations reçues et 59.8% des infrastructures mises à leur disposition. 76.12% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 23.88% indiquent avoir trouvé un logement mieux situé, meilleur marché ou plus adapté à leurs souhaits.

Le Varis

Mont-Carmel

Réalisations 2022

Direction

Projet immobilier : la Fonderie

La Direction a poursuivi ses travaux concernant la gestion des défauts sous garantie et des différents litiges qui opposent la Fondation au constructeur.

Chauffage à distance

Le chauffage a distance a pu être effectué à la Rte de Mont-Carmel à Givisiez. La Direction poursuit dans cette direction avec le site des Epinettes à Marly.

Covid-19

Depuis les mesures mises en place lors de la pandémie, le télé-travail est resté possible pour les employés de la Fondation, ceci en fonction du taux d'occupation de chaque poste.

Recherche de nouveaux projets

La Direction s'est concentré sur la recherche de nouveaux projets immobiliers à développer dans la région de Fribourg et alentours.

Secteur Locations

Portails locataires et portail inscriptions

Le portail des locataires est mis en route, il est encore en phase d'adaptation.

Collaborateurs

Plusieurs changements ont eu lieu au sein du service, notamment le changement de la responsable et l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice à 50%.

Secteur Technique

Entretien des immeubles

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

- **Mont-Carmel**
  - Raccordement au chauffage à distance
  - Taille de la grande haie longeant la parcelle
- **Epinettes**
  - Installation d'une gâche électrique au local à déchets
- **Varis**
  - Dépoussiérage des installations aérauliques
- **Midi**
  - Réfection du dallage extérieur autour des escaliers du bâtiment 3
- **Industrie 14**
  - Remplacement des amortisseurs de sécurité et des câbles de suspension de l'ascenseur.
- **Fonderie**
  - Raccordement de la chaufferie à notre système de domotique
- **Front**
  - Dépoussiérage des installations aérauliques
- **Cube**
  - Dépoussiérage des installations aérauliques

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

Suivi suite au 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 2022, 1 journée de formation a été suivie.

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 2022, Apartis a engagé une 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	
Réfection du dallage extérieur autour des escaliers du bâtiment 3	13'415.05
Cube	
Dépoussiérage des installations aérauliques	23'998.50
Front	
Dépoussiérage des installations aérauliques	5'756.25
Varis	
Dépoussiérage des installations aérauliques	1'984.95
Bellevue	
Taille de la grande haie longeant la parcelle	4'846.50
Epinettes	
Instalation d'une gâche électrique au local à déchets	8'041.90
Industrie 14	
Rempl. des amortisseurs de sécurité et câbles de suspension de l'ascenseur	9'501.30

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.

Bilan CO_2 2021

18 collaborateurs

1'241 locataires

Total des émissions

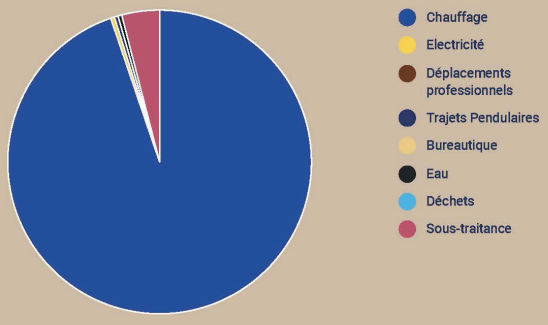
749 tCO_2

11 $kgCO_2/m2$

7'278 tCO_2 Budget CO_2 restant depuis 2023

apartis
FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

Répartition des émissions par catégories



	Données	Unités	tCO2	Pourcentage
Chauffage	2718628	kWh	708	95%
Electricité	278081	kWh	3	0%
Déplacements professionnels	1971	km	0	0%
Trajets Pendulaires	33725	km	3	0%
Bureautique		divers	0	0%
Eau	6489	m3	3	0%
Déchets	1034	kg	0	0%
Sous-traitance	9	ETP	30	4%

Objectifs SBTi (Sciense based target initiative)

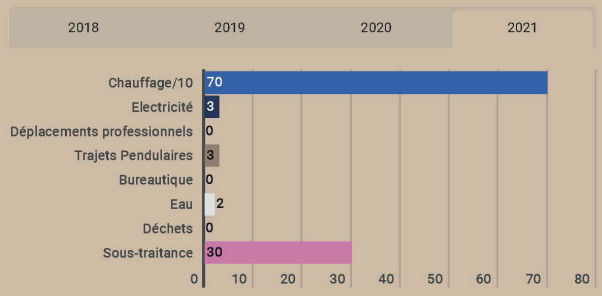
La SBTi préconise une réduction linéaire des émissions. Pour Apartis, les cibles à court terme (2030) sont définies dans le tableau suivant :

Objectifs SBTi	2021	Objectif 2030	% Réduction 2021 - 2030	Budget initial 2021	Budget restant dès 2023
	tCO2	tCO2		tCO2	tCO2
Scope 1	505	293	42%	5412	4906
Scope 2	207	120	42%	2214	2007
Scope 3	38	22	42%	402	365
	749	435		8028	7278

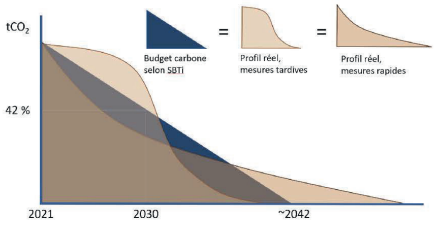
Ces objectifs de réduction se traduisent également en "budget d'émissions" résiduel. A l'image du budget global pour rester en dessous de 1.5°C de réchauffement, l'idée est de définir un budget résiduel pour Apartis et d'atteindre zéro émission avant que le budget soit consommé.

En maintenant le niveau d'émission actuel, le solde de 7'278 tCO2 serait consommé en 2032. Des mesures de diminution d'émissions à plus ou moins court terme permettraient de « prolonger » la consommation de son budget sur la durée.

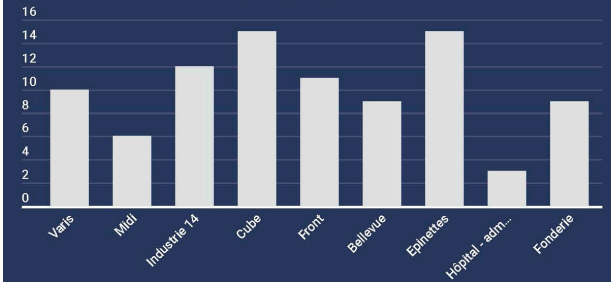
Evolution des émissions de CO2 entre 2018 et 2021



Profils de réduction des émissions selon la SBTi



Consommation d'énergie $kgCO_2/m^2$



Commentaire

En 2019, le Conseil fédéral a fixé à la Suisse l'objectif d'être "Net Zero Carbon" d'ici 2050. Selon ce concept, la somme des émissions est égale au volume de CO2 séquestré sur le territoire par les forêts, le sol ou le bois des propriétés. Au moins 85 % des émissions doivent être réduites.

Grâce au bilan de CO2, Apartis peut identifier ses sources d'émissions et fixer des objectifs de réduction.

Les Epinettes

Mont-Carmel

Objectifs 2023

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.
- Rénovation du site du Midi (bâtiment protégé)

Secteur Projets immobiliers

- Optimisation de la location des locaux commerciaux dans des immeubles existants.
- Recherche de nouveaux projets immobiliers

Secteur Locations

- Fusion des portails inscription et locataires
- Droit d'habitation: mise en place d'un nouveau système automatique via le portail des locataires
- Résiliation de bail: mise en place d'un système automatique via le portail des locataires
- Formation interne: explication et prise de connaissance des tâches de tous les collaborateurs de la location
- Tri général du bureau

Secteur Finances

- Finalisation de l'inventaire machines et mobilier pour les appartements et les buanderies.
- Bilan CO2 10ème année et CarbonFri.
- Paramétrage des lettres en anglais.
- Paramétrage des modules Quorum intéressants pour le secteur financier.
- Mise en place des envois numériques des décomptes de chauffage

Secteur Technique

- Mise en place des états des lieux numériques.
- Installation de panneaux photovoltaïques sur tous les bâtiments.
- Changement du système de fermeture des appartements et immeubles par une solution électroniques.
- Installation d'une barrière sur le parking extérieur du site de Mont-Carmel.
- Organisation de séances d'information pour les locataires pour les aider à préparercorrectement leurs appartements lors des états des lieux
- Mise en place d'un service de débarras des déchets encombrants.
- Etude d'un service de déménagement à prix modérés dans l'enceinte de Fribourg pour nos locataires.

Secteur Informatique

Mise en ligne d'un dashboard pour les équipes afin de moderniser la gestion de tâches afin de:

- faciliter le travail d'équipe en télétravail
- faciliter/flexibiliser la répartition des tâches entre secteurs mais également entre collaborateurs au sein d'un secteur
- optimiser la gestion des avis de panne des locataires

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.

Des chambres agréables à vivre

Le plaisir de se retrouver chez soi après une journée de cours, pour décompresser après les examens, ou juste se retrouver entre amis.

APEROL
Sprity
3 PARTS PROSECCO
2 PARTS Aperol
1 PART
Soda Water
ORANGE slice
POUR over ICE
MAI TAI
INGREDIENTS:
2 TBSP White Rum
2 TBSP Dark Rum
2 TBSP Triple Sec
1 TBSP GRENADINE
1 TBSP ALMOND SYRUP
COMBINE & SHAKE
IN COCKTAIL SHAKER
POUR INTO TUMBLER
filled with ice
Classic
INGREDIENTS:
OLIVES
& Lemon Twist
2 OUNCES GIN OR VODKA
1/4 OZ DRY VERMOUTH
CHEER

Sonnenberg

Wilhelm-Kaiser 6

Comptes 2022

Bilan

EN CHF	31.12.2022	31.12.2021
ACTIF		
Actifs circulants		
Liquidités	5'182'087	4'204'888
Créances	59'882	548
Comptes de régularisation actifs	215'458	250'397
Total actif circulant	**5'457'427**	**4'455'833**
Actifs immobilisés		
Sûretés objets loués	21'349	21'347
Participations financières	5'000	5'000
Placements financiers	0	0
Mobilier et machines	1'554'941	1'418'275
Immeubles	134'411'365	134'378'365
Subventions reçues	- 25'768'347	- 25'768'347
Amortissements cumulés	- 15'229'824	- 13'779'324
Nouveaux projets	0	0
Total actif immobilisé	**94'994'484**	**96'275'316**
Total Actif	**100'451'911**	**100'731'149**

EN CHF	31.12.2022	31.12.2021
PASSIF		
Engagements à court terme		
Comptes de régularisation passifs	195'628	128'944
Provisions à court terme	74'459	61'030
Autres dettes à court terme	661'318	751'226
Total engagements à court terme	**931'405**	**941'200**
Engagements à long terme		
Provisions à long terme	0	0
Dettes financières à long terme	94'161'831	95'869'391
Autres dettes à long terme	20'000	20'000
Total engagements à long terme	**94'181'831**	**95'889'391**
Capital des fonds affectés		
Etudiants Erasmus	45'653	45'653
Total capital des fonds affectés	**45'653**	**45'653**
Capital de l'organisation		
Capital de base		
Capital de dotation	20'000	20'000
Capital lié		
Fonds de rénovation	3'699'493	2'458'793
Fonds mesures d'urgence	390'000	370'000
Fonds de solidarité	43'364	33'364
Fonds pour nouveaux logements	150'000	150'000
Fonds pour projets énergétiques	405'888	255'888
Fonds pour retraite anticipée	90'202	72'860
Fonds pour anniversaire	50'000	50'000
Capital libre	444'075	444'000
Total capital de l'organisation	**5'293'022**	**3'854'905**
Total Passif	**100'451'911**	**100'731'149**

Compte d'exploitation 2022

EN CHF	2022	2021
PRODUITS		
Produits de loyers	6'453'449	6'487'761
Locaux vacants et pertes sur loyers	- 54'337	- 800'417
Produits d'immeuble divers	121'886	104'185
Total produits d'immeubles	**6'520'998**	**5'791'529**
CHARGES		
Charges d'immeubles		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	709'571	826'619
Assurances	92'957	105'462
Entretien d'immeubles	624'665	1'191'422
Frais de nettoyage et de conciergerie	376'295	368'150
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	309'947	250'954
Frais projets énergétiques	17'641	8'062
Charges diverses d'immeubles	206'463	215'260
Amortissements mobiliers	264'969	237'006
Amortissements des immeubles	1'450'500	1'479'194
Contributions immobilières	4'568	0
Total charges d'immeubles	**4'057'576**	**4'682'129**
Résultat sur immeubles	**2'463'422**	**1'109'400**
Charges d'exploitation		
Personnel	883'209	842'700
Frais juridiques et fiduciaires	18'593	14'958
Publicité et relations publiques	10'177	29'978
Amortissements machines de bureau	810	2'592
Autres frais administratifs	143'655	134'189
Total charges d'exploitation	**1'056'444**	**1'024'417**
Résultat d'exploitation	**1'406'978**	**84'983**

EN CHF	2022	2021
Résultat d'exploitation (report)	**1'406'978**	**84'983**
Produits extraordinaires	47'321	23'316
Charges extraordinaires	- 16'183	- 25'392
	31'138	**- 2'076**
Résultat annuel avant variation du capital des fonds	**1'438'116**	**82'907**
Attribution au fonds Erasmus	- 3'600	- 3'180
Prélèvement au fonds Erasmus	3'600	5'040
	0	**1'860**
Résultat annuel (avant allocations au capital de l'organisation)	**1'438'116**	**84'767**
Proposition d'emploi du résultat		
Attribution au fonds de rénovation	- 1'240'700	- 385'900
Prélèvements sur fonds de rénovation	0	353'000
Attribution au fonds des mesures d'urgences	- 20'000	- 20'000
Attribution au fonds de projets énergétiques	- 150'000	- 20'000
Attribution au fonds de retraites anticipées	- 30'000	- 20'000
Attribution au fonds de solidarité	- 10'000	- 10'000
Attribution au fonds anniversaire	0	0
Attribution aux moyens libres	- 75	- 1
Prélèvements sur fonds de retraites anticipées	12'659	16'714
Prélèvements sur fonds de solidarité	0	1'420
	- 1'438'116	**- 84'767**
	0	**0**

Tableau de flux de trésorerie

EN CHF	2022	2021
Résultat annuel (avant allocations au capital de l'organisation)	**1'438'116**	**84'767**
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation		
Variation du capital des fonds	0	- 1'860
Amortissements du mobilier et machines	265'779	239'599
Amortissements des immeubles	1'450'500	1'479'194
Variation des comptes créances	- 59'334	- 404
Variation des comptes de régularisation actifs	34'939	66'938
Variation des comptes sûretés objets loués	- 1	9'410
Variation des comptes de régularisation passifs	66'684	88'670
Variation des provisions à court terme	13'429	3'897
Variation des engagements financiers à court terme	- 89'908	27'523
Var. flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	**3'120'204**	**1'997'734**
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements		
Investissements mobilier et machines	- 402'445	- 748'737
Investissements immeubles	- 33'000	- 206'772
Variation de placements financiers	0	0
Désinvestissement mobilier de bureau	0	2'693
Désinvestissement immeubles	0	0
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements	**- 435'445**	**- 952'816**
Flux de fonds provenant de l'activité de financement		
Diminution des engagements hypothécaires	- 1'707'560	- 1'007'560
Augmentation des engagements hypothécaires	0	0
Variation des provisions à long terme	0	- 179'000
Variation des autres dettes à long terme	0	20'000
Flux de fonds provenant de l'activité de financement	**- 1'707'560**	**- 1'166'560**
Diminution, augmentation des disponibilités	**977'199**	**- 121'642**
Etat initial disponibilités au 1.1.2021	4'204'888	4'326'530
Etat final disponibilités au 31.12.2021	5'182'087	4'204'888
Variation des disponibilités	**977'199**	**- 121'642**

Tableau de variation du capital

En CHF	Existant initial	Produits	Dotations	Transfert de fonds	Utilisation	Existant final
Capital des fonds affectés						
Etudiants Erasmus	45'653		3'600		- 3'600	45'653
Capital des fonds affectés	**45'653**	**0**	**3'600**	**0**	**- 3'600**	**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	370'000		20'000			390'000
Fonds de solidarité	33'364		10'000			43'364
Fonds de rénovation	2'458'793		1'240'700			3'699'493
Fonds pour projets énergétiques	255'888		150'000			405'888
Fonds pour retraite anticipée	72'860		30'000		-12'658	90'202
Fonds pour anniversaire	50'000					50'000
Capital libre	444'000		75			444'075
Capital d'organisation	**3'854'905**	**0**	**1'450'775**	**0**	**- 12'658**	**5'293'022**

Annexes aux comptes

EN CHF	2022	2021

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2022 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 79.5%, avec un taux technique de 2.25%. Le montant garanti pour Apartis au 31.12.2022 est de :	668'574	781'722

EN CHF	2022	2021
01 Liquidités		
Caisse	2'366	2'323
Poste	57'054	418'746
Banque	5'122'667	3'783'819
Total liquidités	**5'182'087**	**4'204'888**
02 Créances		
Débiteurs divers	171	261
Débiteurs locataires	59'711	0
Solde décomptes immeubles	0	287
Total créances	**59'882**	**548**

Les débiteurs divers comprennent l'impôt anticipé pour remboursement.

03 Comptes de régularisation actifs		
Frais émission	127'017	131'869
Loyers payés d'avance	5'320	10'260
Assurances payées d'avance	44'124	44'001
Factures fournisseurs payées d'avance	22'174	38'237
Chiffre d'affaires Keycom	16'617	16'644
Factures débiteurs à recevoir	206	9'386
Total comptes de régularisation actifs	**215'458**	**250'397**
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	Administration
	Fribourg	**Givisiez**	**Marly**	**Fribourg**	**Fribourg**	**Fribourg**	**Fribourg**	**Fribourg**	**Marly**	**Fribourg**
Valeur au 1.1.2022	10'812'814	23'931'313	11'678'565	10'412'586	7'212'106	5'250'113	14'396'604	50'684'264	0	0
Subventions reçues [1)]	- 4'694'814	- 10'545'731	- 6'229'746	- 4'298'056	0	0	0	0	0	0
Investissements	0	0	0	0	0	0	0	33'000	0	0
Désinvestissements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Différences arrondis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Situation au 31.12.2022	**6'118'000**	**13'385'582**	**5'448'819**	**6'114'530**	**7'212'106**	**5'250'113**	**14'396'604**	**50'717'264**	**0**	**0**
Amortissements cumulés										
Situation au 1.1.2022	1'841'257	3'037'533	1'272'255	1'707'022	1'975'941	830'453	2'213'183	901'680	0	0
Amortissements	61'600	110'000	45'000	64'200	95'500	80'400	222'300	771'500	0	0
Situation au 31.12.2022	**1'902'857**	**3'147'533**	**1'317'255**	**1'771'222**	**2'071'441**	**910'853**	**2'435'483**	**1'673'180**	**0**	**0**
Valeur comptable au 1.1.2022	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
Valeur comptable au 31.12.2022	**4'215'143**	**10'238'049**	**4'131'564**	**4'343'308**	**5'140'665**	**4'339'260**	**11'961'121**	**49'044'084**	**0**	**0**
Valeur assurance-incendie au 31.12.2022	**12'808'000**	**18'229'000**	**9'280'000**	**9'509'000**	**7'648'000**	**7'396'000**	**5'697'000**	**29'370'000**	**0**	**0**
Mobilier d'immeubles										
Situation au 1.1.2022	132'924	245'965	57'661	132'531	58'084	33'289	128'670	628'119	1'032	0
Investissements	17'079	28'685	119'858	18'242	83'209	36'773	92'805	1'745	0	4'049
Désinvestissement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	- 25'142	- 42'075	- 28'706	- 24'335	- 18'204	- 9'508	- 29'172	- 86'795	- 1'032	- 810
Valeur comptable au 31.12.2022	**124'861**	**232'575**	**148'813**	**126'438**	**123'089**	**60'554**	**192'303**	**543'069**	**0**	**3'239**

[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	2022	2021

06 Comptes de régularisation passifs

Studios d'hôte loyers reçus d'avance	14'804	8'937
Factures fournisseurs à payer	180'824	120'007
Total passifs de régularisation	**195'628**	**128'944**

07 Provisions à court terme

	Entretien	Fiduciaire	Informatique
Valeur comptable au 01.01.21	40'030	11'000	10'000
Constitution	31'459	11'000	0
Utilisation	- 8'030	- 11'000	- 10'000
Dissolution	0	0	0
Valeur comptable au 31.12.21	**63'459**	**11'000**	**0**

08 Autres dettes à court terme

Dépôts de garanties de locataires mobiles	16'863	20'988
Loyers payés d'avance	371'870	352'756
Divers engagements[2]	272'585	377'482
Total autres dettes à court terme	**661'318**	**751'226**

[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 (créditeurs). Il s'agit également de divers dépôts financiers de locataires que nous devrons rembourser à court terme.

09 Provisions à long terme

	CPPEF
Valeur comptable au 01.01.21	0
Constitution	0
Utilisation	0
Dissolution	0
Valeur comptable au 31.12.21	**0**

EN CHF	2022	2021

10 Dettes financières à long terme

Emprunts à la CCL	39'500'000	39'500'000
Prêt hypothécaire ARMOUP	7'485'320	7'952'880
Prêt hypothécaire Caisse pension CFF	47'176'511	48'416'511
Total dettes financières à long terme	**94'161'831**	**95'869'391**

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

11 Produits d'immeubles divers

Recettes des cartes lessives	54'986	51'158
Divers produits d'immeubles [1]	66'900	53'027
Total produits d'immeubles divers	**121'886**	**104'185**

[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)	36'480	54'720
Immeuble Jean-Paul II Aiglon (loyers payés)	0	79'943
Immeuble Sonnenberg (loyers payés)	66'880	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	34'731
Immeuble Résidence Campus "Front" Fribourg	50'044	57'958
Immeuble Résidence Campus "Cube" Fribourg	163'281	179'405
Immeuble Fonderie, Fribourg	234'503	227'810
Total loyers payés et intérêts hypothécaires	**709'571**	**826'619**

EN CHF	2022	2021
13 Charges diverses d'immeubles		
Frais Internet [1]	126'236	127'294
Frais Keycom	20'239	20'154
Charges diverses d'immeubles [2]	59'988	67'812
Total charges diverses d'immeubles	**206'463**	**215'260**

[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	4'657	4'885
Téléphones et ports	5'681	5'461
Frais informatiques	24'739	39'431
Matériel de bureau et imprimés	6'724	5'437
Autres frais de bureau	101'854	78'975
Total autres frais administratifs	**143'655**	**134'189**
15 Produits extraordinaires		
Produits hors période	11'438	5'630
Contrat publicité SGA	1'800	1'800
Remboursement frais formation continue	0	2'952
Solde provision recapitalisation CPPEF	0	12'934
Solde dépôts modems	10'112	0
Remboursement de la Mobilière	23'971	0
Total produits extraordinaires	**47'321**	**23'316**
16 Charges extraordinaires		
Frais de chauffage année précédente	0	4'757
Diverses charges	244	1'666
Divers travaux d'expertise	15'939	18'969
Total charges extraordinaires	**16'183**	**25'392**

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 17 avril 2023
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 2022 arrêté au 31 décembre 2022.

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 Vésy
Expert-réviseur agréé

Annexe(s)

→ Comptes annuels 2022

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