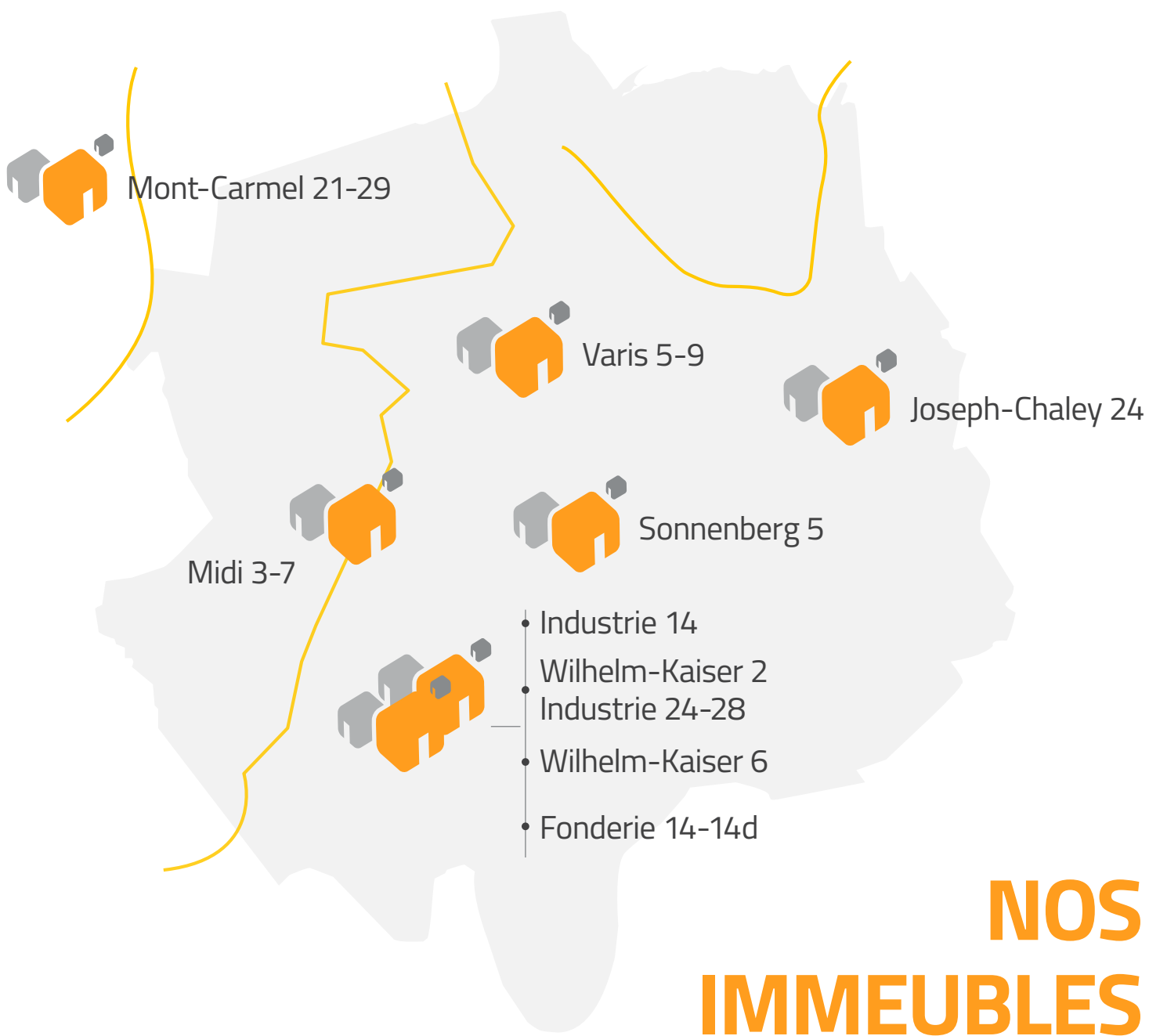



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



TABLE DES MATIÈRES

APARTIS	1
OFFRE ET DEMANDE EN LOGEMENTS	5
POINTS FORTS DE L'ACTIVITÉ 2023	7
RÉALISATIONS 2023	8
OBJECTIFS 2024	12
COMPTES 2023	16



 Epinettes 51-55

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.

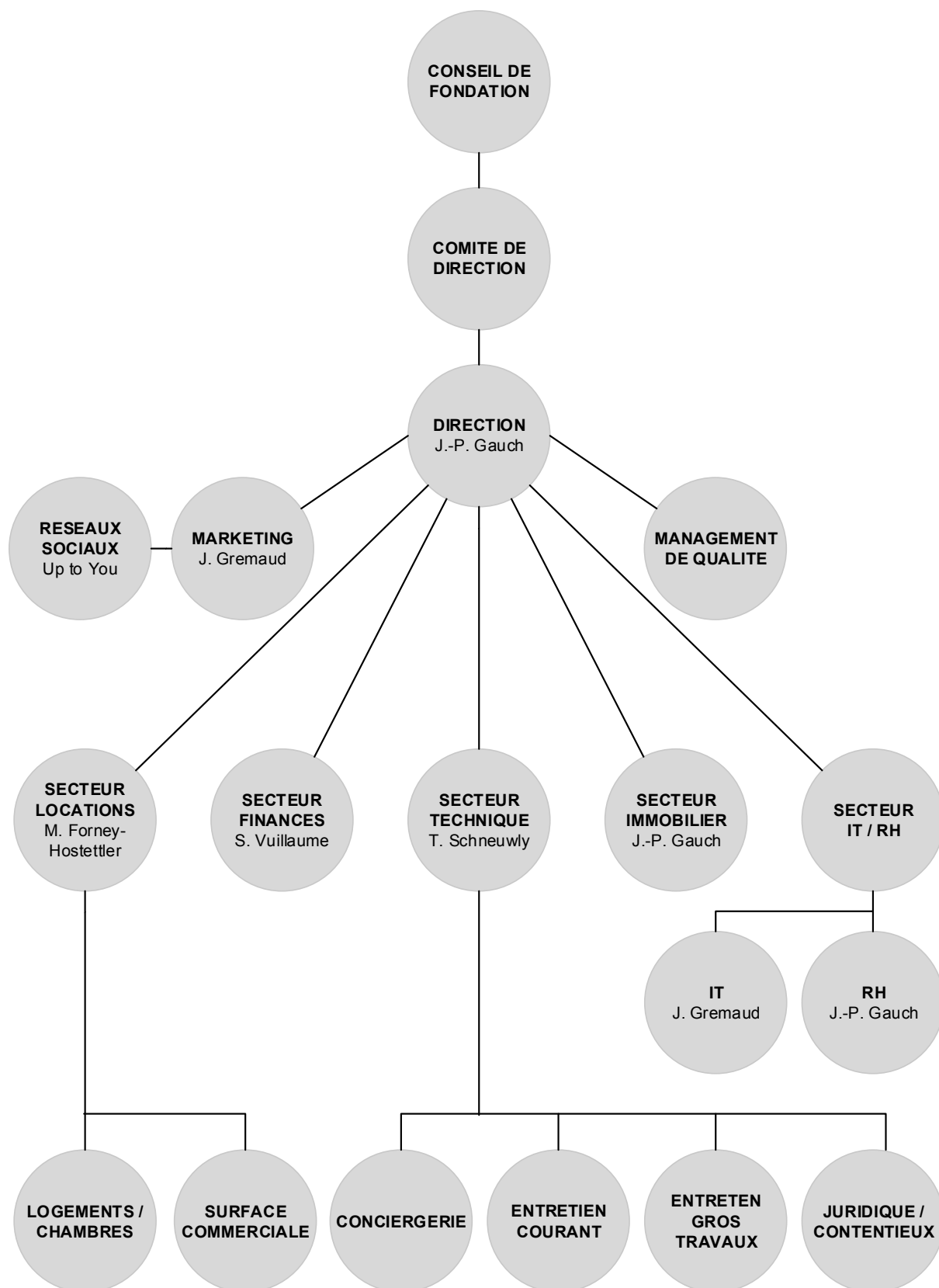
Par une gestion professionnelle et efficace de ses immeubles, elle s'efforce de constituer des fonds propres suffisants afin d'assurer à long terme l'entretien, les rénovations nécessaires ainsi que les nouveaux investissements pour la construction ou le remplacement d'immeubles.

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

	2023	2022	Variation en %
Finances			
Total du bilan, en CHF	96'948'092	100'451'911	-3.49
Chiffre d'affaires, en CHF	6'434'235	6'453'449	-0.30
Fonds propres, en CHF	6'209'757	5'338'675	16.32
Perte locative, en CHF	56'773	54'337	4.48
Bénéfice net, en CHF	1'463'303	1'450'775	0.86
Locations			
Nombre d'unités de logement	1'228	1'222	0.49
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	427	431.23	-0.98
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	316.28	346.51	-8.72
Taux d'occupation, %	99.74	99.54	0.20
Taux de satisfaction global des locataires sortants (106 participants, soit 21.24% des locataires sortants)	61	69	-11.59
Taux de fluctuation des locataires, %	47.71	54.96	-13.19
Locataires inscrits à l'Université de Fribourg, %	71.92	68.5	4.99
Nombre de séances de conciliation	2	3	-33.33
Demandes de logement	3'426	4'103	-16.50
Technique			
Nombre d'interventions	1'577	1'893	-16.69
Nombre d'interventions par personnel interne	761	931	-18.26
Montant des frais d'entretien, en CHF	1'066'097.97	578'735	84.21
Ressources humaines			
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	12.65	11.55	9.52
Nombre de jours de formation	1	1	0

ORGANIGRAMME



LE CONSEIL DE FONDATION

L'organe exécutif supérieur de la Fondation Apartis est le conseil de Fondation. Il se compose comme suit à la fin 2023 :

- M. André Magnin, président et représentant du Canton 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. Federico Jori, délégué de l'AGEF (Association des étudiants)
- 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.

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. André Magnin, président
- M. Jean-François Emmenegger, vice-président
- M. Jean-Pierre Gauch, directeur.

En plus des affaires courantes, le comité de direction s'est notamment occupé, en 2023, de la poursuite du concept d'économie d'énergie ainsi que de l'optimisation de plusieurs processus administratifs.

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.

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 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 2023, l'effectif s'élevait à 19 personnes (12.65 équivalents plein temps). Le personnel interne occupe 11 personnes (7.60 équivalents plein temps). Le personnel externe comprend 8 personnes (5.05 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 2023.



OFFRE ET DEMANDE EN LOGEMENTS

L'OFFRE EN LOGEMENT D'APARTIS

A la fin 2023, la Fondation Apartis gérait 1'228 unités dont :

1'203 dans ses propres bâtiments

Cela représente 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 et Rue de l'Industrie 24, 26 et 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 et 14d : 413 chambres

GIVISIEZ

- Route du Mont-Carmel 21, 23, 25, 27 et 29 : 209 chambres

MARLY

- Chemin des Epinettes 51, 53 et 55 : 127 chambres

et 25 dans des immeubles loués à des propriétaires privés

FRIBOURG

- Sonnenberg : 19 chambres
- Joseph-Chaley : 6 chambres

LA DEMANDE EN LOGEMENT À APARTIS

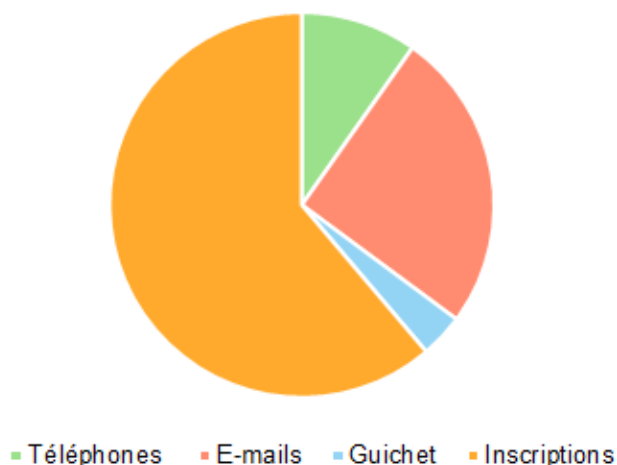
Durant l'année passée, 3'426 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement.

Les chiffres démontrent que la Fondation loge environ 17.45% des étudiants en recherche de logements à Fribourg.

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.

Demandes de logement en 2023





POINTS FORTS DE L'ACTIVITÉ 2023

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

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

Mise en location des chambres à la Route Joseph-Chaley 24.

MISE À DISPOSITION DE LOGEMENTS POUR LES ÉTUDIANTS

Au 31 décembre 2023, Apartis gérait 1'228 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 427.00. Il y a lieu d'ajouter CHF 27.11 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 99.74%. Le taux n'est pas descendu en-dessous de 99.26% (taux du mois de janvier).

L'occupation des chambres réservées aux étudiants d'échange a atteint 100%.

Parmi les 499 résiliations de bail reçues, 309 (62%) étaient des résiliations anticipées et 190 (38%) des résiliations ordinaires. 63% 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 37% des contrats résiliés. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 8.6% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 1'228 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 47.71% ont fait l'objet d'un changement de locataire durant les douze mois de l'exercice écoulé.

Un sondage a été envoyé et sur les 106 participations, soit 21.24% des locataires sortants, 70% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon. 59% étaient satisfaits des services administratifs et de conciergerie, des informations reçues ainsi que des infrastructures mises à leur disposition.

69.81% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 30.19% indiquent avoir trouvé un logement mieux situé, meilleur marché ou plus adapté à leurs souhaits.



ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur technique a effectué 1'577 interventions de réparation et de remise en état réparties comme suit :

- 816 interventions par des entreprises externes
- 761 interventions par le personnel interne, dont 574 par les collaborateurs techniques

Durant l'année 2023, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 1'066'097.97.

RÉALISATIONS 2023

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

RECHERCHE DE NOUVEAUX PROJETS

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

SECTEUR LOCATIONS

6 NOUVELLES CHAMBRES À LOUER

Mise en location d'une villa dans le quartier du Schönberg.

PLACES VISITEURS À MONT-CARMEL

Installation d'une barrière et d'un nouveau système de gestion.

PLACE DE LOISIRS À LA FONDERIE

Mise en location d'une nouvelle place de loisirs à la Fonderie.

SECTEUR INFORMATIQUE

SUPPORT POUR LES COLLABORATEURS

Assistance fournie aux collaborateurs, notamment dans les situations de télétravail.

La téléphonie Teams est fonctionnelle dans tous les secteurs, après collaboration avec le secteur Locations.

GESTION DU CHAUFFAGE

Suivi des températures via notre application OBSERV, qui permet un diagnostic à distance.

GESTION DES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivi et planification de contenu avec Up to You. L'objectif est d'augmenter le capitale sympathie d'Apartis.

Présence continue sur Facebook, Instagram et prochainement TikTok.

SECTEUR TECHNIQUE

ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

MONT-CARMEL

- Ponçage et vitrification des parquets des appartements Erasmus
- Installation d'une barrière à code sur le parking visiteur

EPINETTES

- Réfection des façades des trois bâtiments
- Réfection de l'étanchéité de toutes les tablettes de fenêtres

VARIS

- Assainissement des pieds-de-façades

MIDI

- Remplacement de la baie vitrée du restaurant

INDUSTRIE 14

- Remplacement de la moquette par du vinyle dans la cage d'escaliers

FONDERIE

- Installation de potelets sur les places de parc extérieures

FRONT

- Installation de systèmes à capteurs sur les Velux
- Réfection des joints entre les murs et les sols de tous les appartements

CUBE

- Réfection des joints entre les murs et les sols de tous les studios
- Raccordement de l'exutoire de fumée pour une ouverture automatique

SECTEUR RESSOURCES HUMAINES

FORMATION DES COLLABORATEURS

La direction de la Fondation encourage ses collaborateurs à parfaire leur formation.

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, locations et technique. En 2023, un stagiaire qui a ainsi fait une année de pré-apprentissage a été engagé.

SECTEUR FINANCES

TRAVAUX IMPORTANTS

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

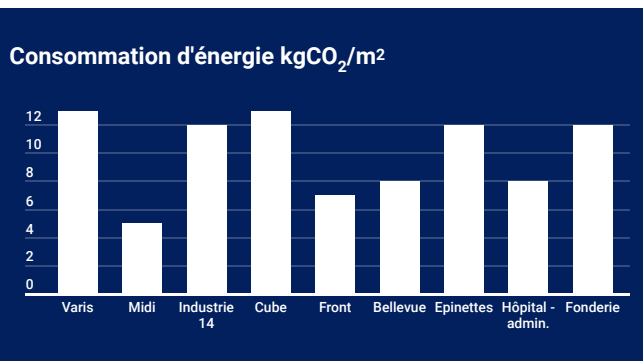
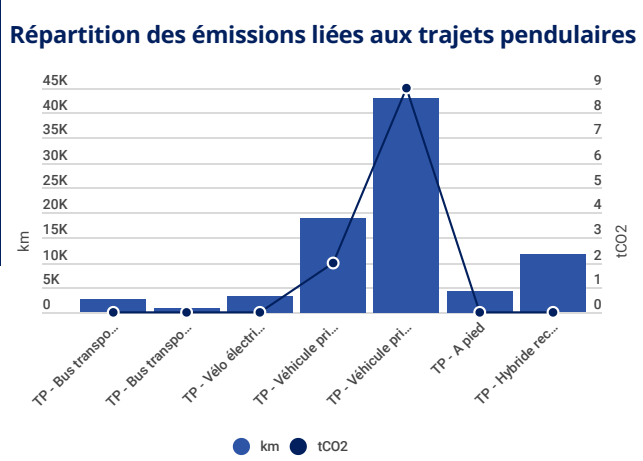
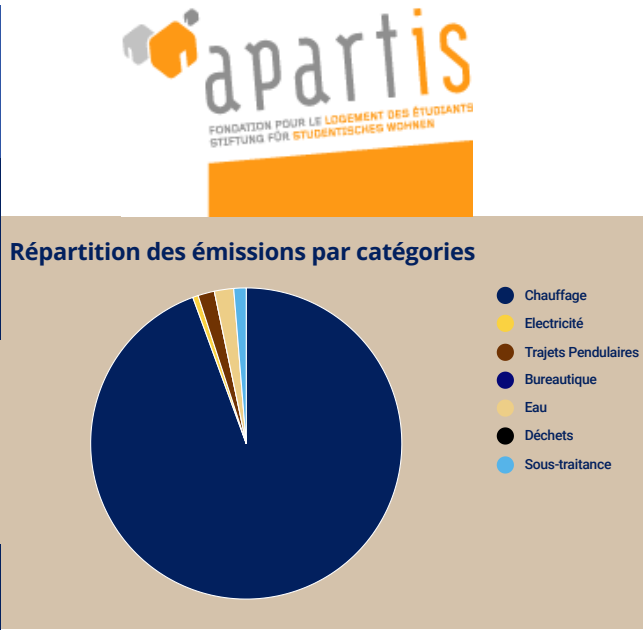
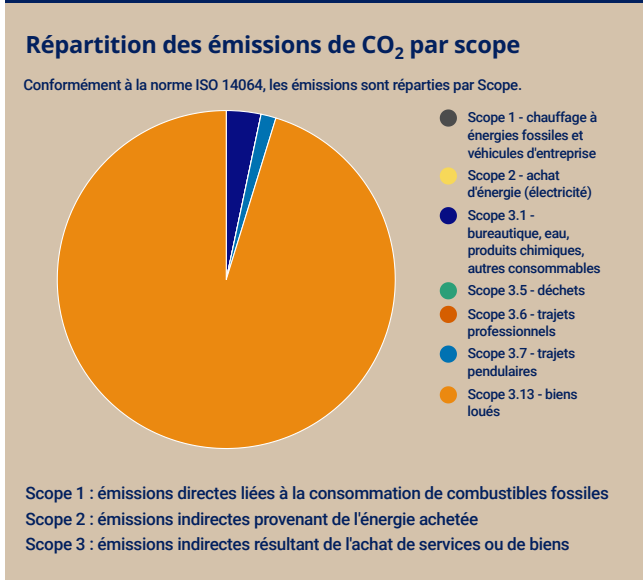
Midi	
Remplacement de la baie vitrée du restaurant	33'040.20
Cube	
Réfection des joints entre les murs et les sols de tous les studios	51'900.00
Raccordement de l'exutoire de fumée pour une ouverture automatique	13'158.95
Front	
Installation de systèmes à capteurs sur les Velux	6'919.80
Réfection des joints entre les murs et les sols de tous les appartements	17'300.00
Varis	
Assainissement des pieds-de-façades	46'618.55
Bellevue	
Ponçage et vitrification des parquets des appartements Erasmus	10'663.85
Installation d'une barrière à code sur le parking visiteur	24'333.60
Epinettes	
Réfection des façades des trois bâtiments	172'902.00
Réfection de l'étanchiété de toutes les tablettes de fenêtres	21'809.25
Industrie 14	
Remplacement de la moquette par du vinyle dans la cage d'escaliers	40'622.45
TOTAL	439'268.65

BILAN CO2

Dans le courant de l'année 2023, Apartis a réalisé son bilan CO2 pour l'année 2022 dans le cadre de la Plateforme CO2. L'activité de la Fondation a généré 698 tonnes de CO2, soit une diminution de 51 tonnes en comparaison à l'année 2021, et une augmentation de 179 tonnes en comparaison à l'année 2020, qui se caractérise par le manque d'activité et d'occupation des logements durant la Covid-19.



	Données	Unités	tCO ₂	Pourcentage
Chauffage	2534003	kWh	659,9	95%
Electricité	275754	kWh	4,1	1%
Déplacements professionnels	1971	km	0,4	0%
Trajets Pendulaires	73129	km	10,5	1%
Bureautique		divers	0,1	0%
Eau	32861	m ³	14,1	2%
Déchets	1034	kg	0,4	0%
Sous-traitance	3	ETP	8,7	1%



Climate Services SA
 Passage du Cardinal 11 | 1700 Fribourg
www.climate-services.ch

**Apartis est
labellisée Carbon Fri**

**CARBON
FRI**

OBJECTIFS 2024

DIRECTION

- Gestion des défauts du projet de la Fonderie
- Poursuite de recherches de solutions 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)
- Changement des cuisines du Midi

SECTEUR PROJETS IMMOBILIERS

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

SECTEUR LOCATIONS

- Workflow "retour de contrat"
- Workflow "droit d'habitation"
- Workflow "résiliations"
- Envoi des contrats par Quorum

SECTEUR FINANCES

- Gestion électronique des factures fournisseurs
- Diminution des impressions papier
- Finalisation de l'archivage





SECTEUR INFORMATIQUE

- Mise en service de caméras de surveillance
- Remplacement des firewalls
- Mise à jour des processus Quorum avec les workflows
- Mise en place de Yord pour les chaufferies
- Documentation des processus actuels dans une base de donnée
- Gestion des clés numériques

SECTEUR RESSOURCES HUMAINES

- Amélioration de la formation continue des collaborateurs

COMMUNICATION ET MARKETING

- Mise à jour du design du site web et de son contenu
- Adaptation des publications des réseaux sociaux pour le site Internet
- Campagne de communication pour le sponsoring de la manifestation Etu'Sound
- Présence sur TikTok

SECTEUR TECHNIQUE

- Plan de gestion des espaces verts pour favoriser la biodiversité
- Gestion numérique des budgets
- Gestion numérique des contrôles conciergerie
- Workflow "avis de panne"
- Workflow "facturations"
- Workflow "convocations EDL"
- Workflow "automatisation des bons de commande"
- Numérisation de la gestion des sinistres





COMPTES 2023

BILAN

EN CHF	31.12.2023	31.12.2022
ACTIF		
Actifs circulants		
Liquidités	3'095'922	5'182'087
Créances	24'437	59'882
Comptes de régularisation actifs	253'614	215'458
Placements financiers	1'000'000	0
Total actif circulant	4'373'973	5'457'427
Actifs immobilisés		
Sûretés objets loués	18'989	21'349
Participations financières	5'000	5'000
Mobilier et machines	1'382'770	1'554'941
Immeubles	133'586'733	134'411'365
Subventions reçues	-25'768'347	-25'768'347
Amortissements cumulés	-16'651'026	-15'229'824
Nouveaux projets	0	0
Total actif immobilisé	92'574'119	94'994'484
Total Actif	96'948'092	100'451'911

PASSIF**Engagements à court terme**

Comptes de régularisation passifs	35'057	195'628
Provisions à court terme	154'059	74'459
Autres dettes à court terme	706'298	661'318
Total engagements à court terme	895'414	931'405

Engagements à long terme

Provisions à long terme	0	0
Dettes financières à long terme	89'842'921	94'161'831
Autres dettes à long terme	0	20'000
Total engagements à long terme	89'842'921	94'181'831

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	4'108'813	3'699'493
Fonds mesures d'urgence	390'000	390'000
Fonds de solidarité	43'364	43'364
Fonds pour nouveaux logements	150'000	150'000
Fonds pour projets énergétiques	775'198	405'888
Fonds pour retraite anticipée	179'727	90'202
Fonds pour anniversaire	50'000	50'000
<i>Capital libre</i>	447'001	444'075

Total capital de l'organisation	6'164'104	5'293'022
--	------------------	------------------

Total Passif	96'948'092	100'451'911
---------------------	-------------------	--------------------

COMPTE D'EXPLOITATION 2023

EN CHF	2023	2022
PRODUITS		
Produits de loyers	6'434'235	6'453'449
Locaux vacants et pertes sur loyers	-56'773	-54'337
Produits d'immeuble divers	142'826	121'886
Total produits d'immeubles	6'520'287	6'520'998
CHARGES		
Charges d'immeubles		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	1'209'476	709'571
Assurances	101'003	92'957
Entretien d'immeubles	729'133	624'665
Frais de rénovation d'immeubles	336'965	0
Frais de nettoyage et de conciergerie	454'397	376'295
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	255'543	309'947
Frais projets énergétiques	258'344	17'641
Charges diverses d'immeubles	273'747	206'463
Amortissements mobiliers	257'348	264'969
Amortissements des immeubles	1'421'203	1'450'500
Contributions immobilières	4'569	4'568
Total charges d'immeubles	5'301'728	4'057'576
Résultat sur immeubles	1'218'560	2'463'422
Charges d'exploitation		
Personnel	877'177	883'209
Frais juridiques et fiduciaires	17'694	18'593
Publicité et relations publiques	4'038	10'177
Amortissements machines de bureau	3'077	810
Autres frais administratifs	180'801	143'655
Total charges d'exploitation	1'082'787	1'056'444
Résultat d'exploitation	135'773	1'406'978

EN CHF	2023	2022
Résultat d'exploitation (report)	135'773	1'406'978
Produits extraordinaires	735'309	47'321
Charges extraordinaires	0	-16'183
	735'309	31'138
Résultat annuel avant variation du capital des fonds	871'082	1'438'116
Attribution au fonds Erasmus	0	- 3'600
Prélèvement au fonds Erasmus	0	3'600
	0	0
Résultat annuel (avant allocations au capital de l'organisation)	871'082	1'438'116
Proposition d'emploi du résultat		
Attribution au fonds de rénovation	-746'284	-1'240'700
Prélèvements sur fonds de rénovation	336'965	0
Attribution au fonds des mesures d'urgences	0	-20'000
Attribution au fonds de projets énergétiques	-611'661	-150'000
Attribution au fonds de retraites anticipées	-102'431	-30'000
Attribution au fonds de solidarité	0	-10'000
Attribution au fonds anniversaire	0	0
Attribution aux moyens libres	-2'927	-75
Prélèvements sur fonds de retraites anticipées	12'906	12'659
Prélèvements sur fonds de solidarité	0	0
	-871'082	-1'438'116
	0	0

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

EN CHF	2023	2022
Résultat annuel (avant allocations au capital de l'organisation)	871'082	1'438'116
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation		
Amortissements du mobilier et machines	260'425	265'779
Amortissements des immeubles	1'421'203	1'450'500
Variation des comptes créances	35'445	-59'334
Variation des comptes de régularisation actifs	-38'156	34'939
Variation des comptes sûretés objets loués	2'360	-1
Variation des comptes de régularisation passifs	-160'571	66'684
Variation des provisions à court terme	79'600	13'429
Variation des engagements financiers à court terme	44'980	-89'908
Var. flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	640'999	3'120'204
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements		
Investissements mobilier et machines	-88'254	-402'445
Investissements immeubles	0	-33'000
Variation de placements financiers	0	0
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	1'700'000	0
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements	1'611'746	-435'445
Flux de fonds provenant de l'activité de financement		
Diminution des engagements hypothécaires	-4'318'910	-1'707'560
Augmentation des engagements hypothécaires	0	0
Variation des provisions à long terme	-20'000	0
Variation des autres dettes à long terme	0	0
Flux de fonds provenant de l'activité de financement	-4'338'910	-1'707'560
Diminution, augmentation des disponibilités	-2'086'165	977'199
Etat initial disponibilités au 1.1.2023	5'182'087	4'204'888
Etat final disponibilités au 31.12.2023	3'095'922	5'182'087
Variation des disponibilités	-2'086'165	977'199

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					45'653
Capital des fonds affectés	45'653	0	0	0	0	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	390'000					390'000
Fonds de solidarité	43'364					43'364
Fonds de rénovation	3'699'493		746'284		-336'965	4'108'813
Fonds pour projets énergétiques	405'888		611'661		-242'350	775'198
Fonds pour retraite anticipée	90'202		102'431		-12'906	179'727
Fonds pour anniversaire	50'000					50'000
Capital libre	444'075		2'927			447'002
Capital d'organisation	5'293'022	0	1'463'303	0	-592'221	6'164'104

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 2023 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
 - 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 31.12.2023 est de :

pas encore disponible

668'574

EN CHF	2023	2022
01 Liquidités		
Caisse	2'543	2'366
Poste	0	57'054
Banque	3'093'378	5'122'667
Total liquidités	3'095'922	5'182'087

02 Créances

Débiteurs divers	4'044	171
Débiteurs locataires	20'394	59'711
Solde décomptes immeubles	0	0
Total créances	24'437	59'882

Les débiteurs divers comprennent l'impôt anticipé pour remboursement.

03 Comptes de régularisation actifs

Frais émission	118'006	127'017
Loyers payés d'avance	5'320	5'320
Assurances payées d'avance	51'306	44'124
Factures fournisseurs payées d'avance	22'867	22'174
Note de crédit fournisseur	25'000	0
Intérêts dépôt à terme BCF	5'125	0
Chiffre d'affaires Keycom	17'144	16'617
Factures débiteurs à recevoir	8'846	206
Total comptes de régularisation actifs	253'614	215'458

04 Placements financiers

Placement rémunéré	1'000'000	0
--------------------	-----------	---

05 Immeubles

Valeur d'investissement	Av. du Midi Fribourg	Mont-Carmel Givisiez	Epinettes Marly	Varis Fribourg
Valeur au 1.1.2023	10'812'814	23'931'313	11'678'565	10'412'586
Subventions reçues ¹⁾	-4'694'814	-10'545'731	-6'229'746	-4'298'056
Investissements	0	0	0	0
Désinvestissements	0	-824'632	0	0
Différences arrondis	0	0	0	0
Situation au 31.12.2023	6'118'000	12'560'950	5'448'819	6'114'530
Amortissements cumulés				
Situation au 1.1.2023	1'902'857	3'147'533	1'317'255	1'771'222
Amortissements	60'344	107'726	44'074	62'868
Situation au 31.12.2023	1'963'201	3'255'259	1'361'329	1'834'090
Valeur comptable au 1.1.2023	4'215'143	10'238'049	4'131'564	4'343'308
Valeur comptable au 31.12.2023	4'154'799	9'305'691	4'087'490	4'280'440
Valeur assurance-incendie au 31.12.2023	14'518'200	20'663'100	10'519'200	10'778'800
Mobilier d'immeubles				
Situation au 1.1.2023	124'861	232'575	148'813	126'438
Investissements	11'991	18'748	5'182	10'343
Désinvestissement	0	0	0	0
Amortissements	-22'671	-41'178	-23'841	-21'544
Valeur comptable au 31.12.2023	114'180	210'145	130'154	115'237

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.

Industrie	Front	Cube	Fonderie	Administration
Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg
7'212'106	5'250'113	14'396'604	50'717'264	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
7'212'106	5'250'113	14'396'604	50'717'264	0
2'071'441	910'853	2'435'483	1'673'180	0
93'565	78'776	217'766	756'085	0
2'165'006	989'629	2'653'249	2'429'265	0
5'140'665	4'339'260	11'961'121	49'044'084	0
5'047'101	4'260'484	11'743'355	48'287'999	0
8'669'200	8'383'600	6'457'700	33'291'700	0
123'089	60'554	192'303	543'069	3'239
1'572	4'289	24'804	0	11'325
0	0	0	0	0
-21'155	-9'256	-30'904	-86'798	-3'077
103'506	55'587	186'203	456'271	11'487

EN CHF	2023	2022
06 Comptes de régularisation passifs		
Studios d'hôte loyers reçus d'avance	8'557	14'804
Factures fournisseurs à payer	26'500	180'824
Total passifs de régularisation	35'057	195'628

07 Provisions à court terme

	Entretien	Fiduciaire	Informatique
Valeur comptable au 01.01.23	63'459	11'000	0
Constitution	3'000	11'000	140'059
Utilisation	-63'459	- 11'000	0
Dissolution	0	0	0
Valeur comptable au 31.12.23	3'000	11'000	140'059

08 Autres dettes à court terme

Dépôts de garanties de locataires mobiles	15'032	16'863
Loyers payés d'avance	372'667	371'870
Divers engagements ²	318'599	272'585
Total autres dettes à court terme	706'298	661'318

² Les "divers engagements" correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2023 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2023 (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 01.01.23	0
Constitution	0
Utilisation	0
Dissolution	0
Valeur comptable au 31.12.23	0

10 Dettes financières à long terme

Emprunts à la CCL	38'500'000	39'500'000
Prêt hypothécaire ARMOUP	7'017'760	7'485'320
Prêt hypothécaire Caisse pension CFF	44'325'161	47'176'511
Total dettes financières à long terme	89'842'921	94'161'831

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

11 Produits d'immeubles divers

Recettes des cartes lessives	56'188	54'986
Divers produits d'immeubles ¹	86'638	66'900
Total produits d'immeubles divers	142'826	121'886

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)	0	36'480
Immeuble Joseph-Chaley (loyers payés)	7'500	0
Immeuble Sonnenberg (loyers payés)	70'840	66'880
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	56'614	50'044
Immeuble Résidence Campus "Cube" Fribourg	153'103	163'281
Immeuble Fonderie, Fribourg	763'035	234'503
Total loyers payés et intérêts hypothécaires	1'209'476	709'571

EN CHF	2023	2022
13 Charges diverses d'immeubles		
Frais Internet ¹	168'517	126'236
Frais Keycom	27'782	20'239
Charges diverses d'immeubles ²	77'448	59'988
Total charges diverses d'immeubles	273'747	206'463

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	4'102	4'657
Téléphones et ports	5'384	5'681
Frais informatiques	48'384	24'739
Matériel de bureau et imprimés	9'544	6'724
Autres frais de bureau	113'387	101'854
Total autres frais administratifs	180'801	143'655

15 Produits extraordinaires

Produits hors période	0	11'438
Contrat publicité SGA	0	1'800
Remboursement frais formation continue	875'368	0
Solde provision recapitalisation CPPEF	-140'059	0
Solde dépôts modems	0	10'112
Remboursement de la Mobilière	0	23'971
Total produits extraordinaires	735'309	47'321

16 Charges extraordinaires

Frais de chauffage année précédente	0	0
Diverses charges	0	244
Divers travaux d'expertise	0	15'939
Total charges extraordinaires	0	16'183

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 18 mars 2024
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, annexe aux comptes et rapport de performance) de APARTIS Fondation pour le logement des étudiants pour l'exercice 2023 arrêté au 31 décembre 2023.

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.

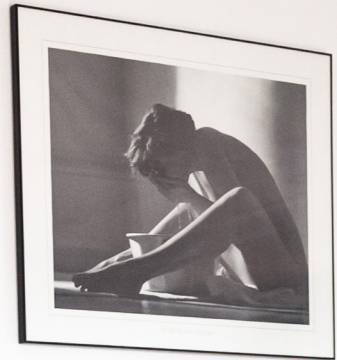


Signature électronique qualifiée · Droit suisse

Gefid Conseils SA
David Vézy
Expert-réviseur agréé

Annexe(s)

→ Comptes annuels 2023



Eden



