

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



Apartis, but et charte	3
Organigramme	4
Présentation de la Fondation	5-6
Offre et demande en logement	7-8
Points forts et chiffres clés de 2024	9-10
Carnet de voyage : Amsterdam	12-13
Réalisations 2024 et objectifs 2025	14-15
Comptes 2024	16-30

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

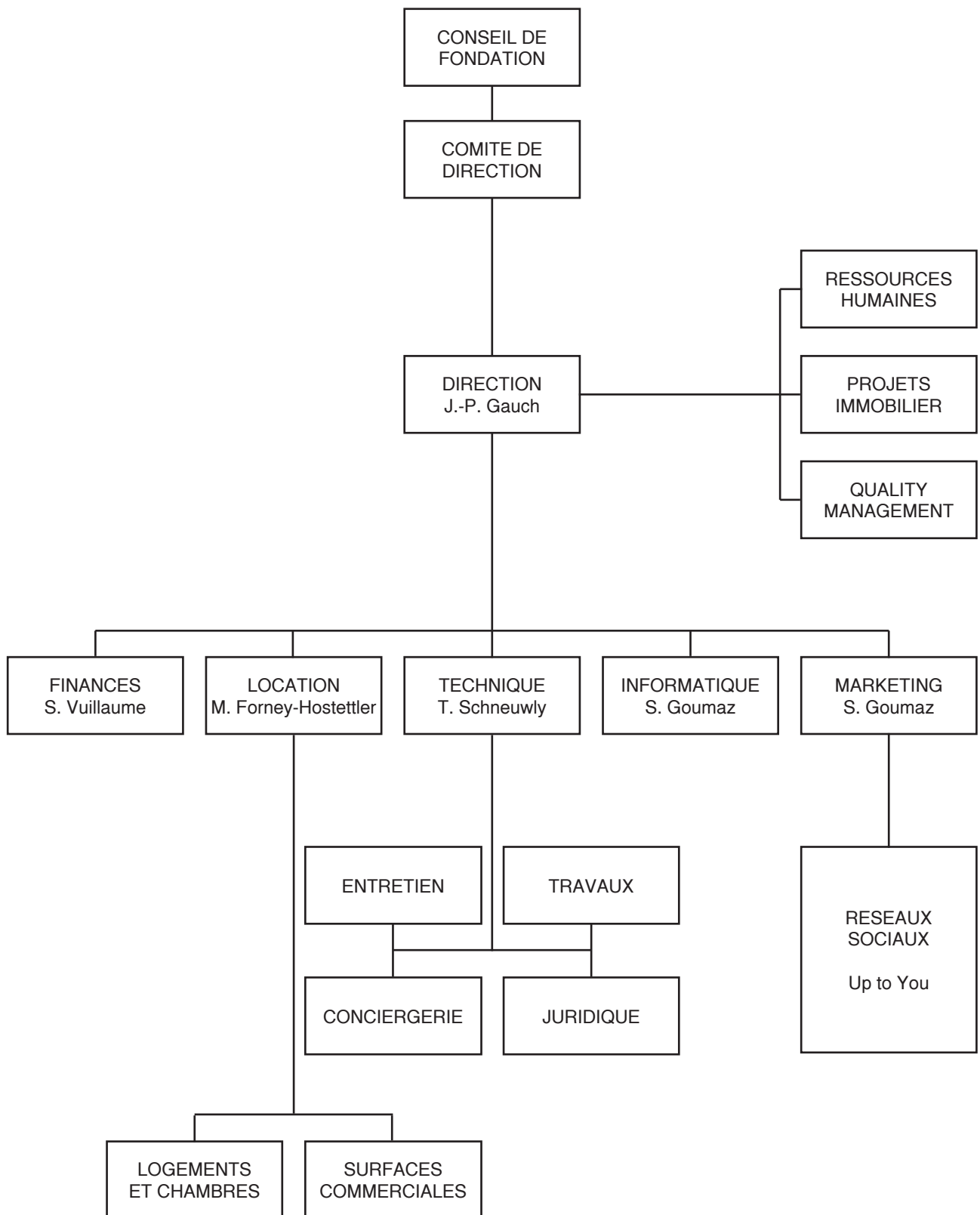
La Fondation s'est fixé les objectifs principaux suivants :

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.



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 2024 :

- M. André Magnin
Président du Conseil de Fondation
Délégué du Canton de Fribourg
- M. Uberto Motta
Délégué de l'Université
- Mme Anne Crausaz Esseiva
Déléguée du Rectorat de l'Université de Fribourg
- 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 :

- André Magnin
Président du Conseil de Fondation
- Uberto Motta
Membre du Conseil de Fondation
- Jean-Pierre Gauch
Directeur de la Fondation

En plus des affaires courantes, le comité de direction s'est notamment occupé, en 2024, 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.

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

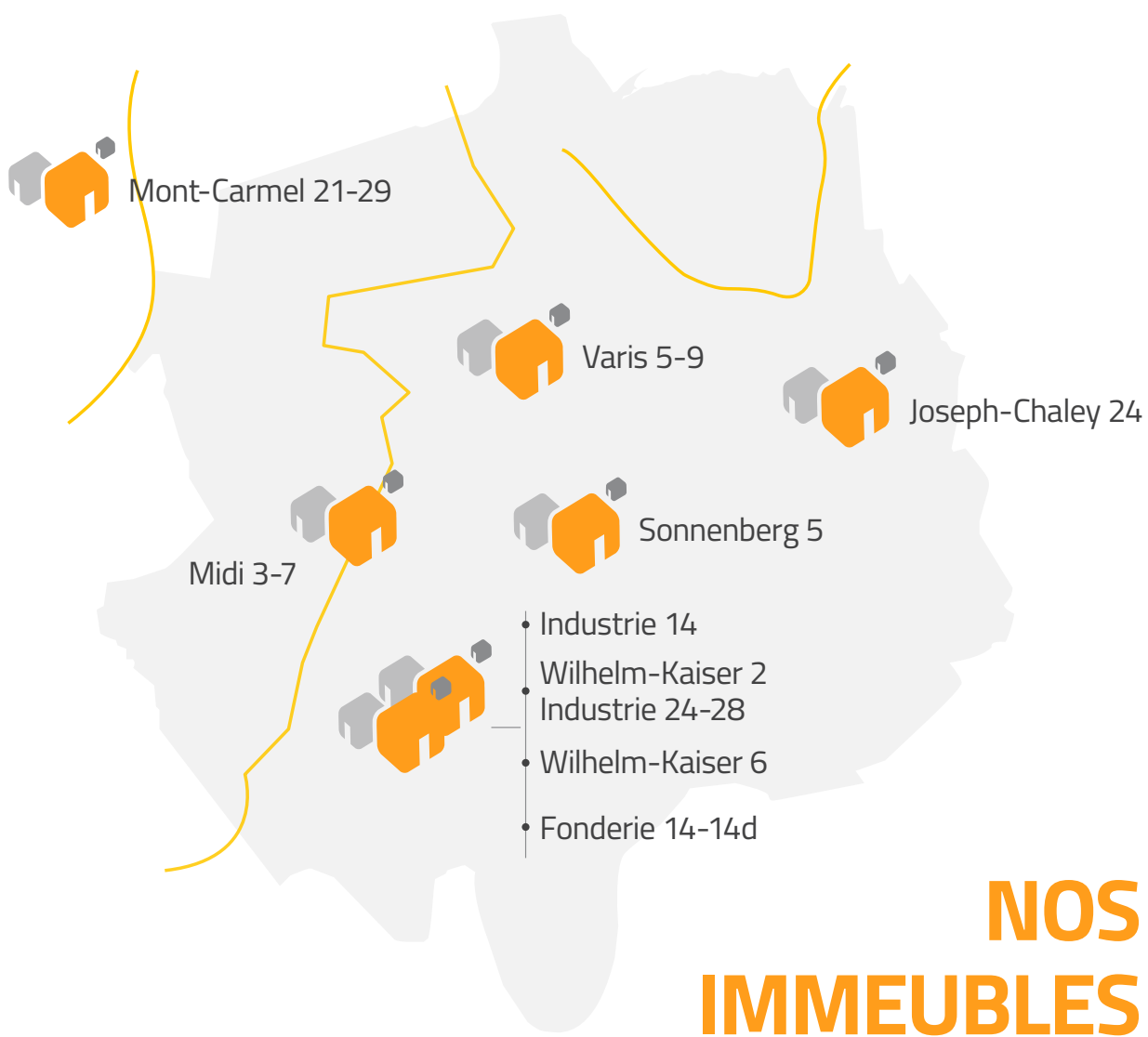
Le personnel de la Fondation est regroupé en deux catégories : interne et externe.

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 2024, l'effectif s'élevait à 16 personnes (11.15 équivalents plein temps). Le personnel interne occupe 9 personnes (6.40 équivalents plein temps). Le personnel externe comprend 7 personnes (4.75 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 2024.



L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2024, la Fondation Apartis g rait 1'232 unités dont :

1'207 dans ses propres  timents répartis dans 25 immeubles, 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 à Fribourg

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

La demande en logement à Apartis

Durant l'année passée, 3'056 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. Nous avons redirigé 1'702 demandes (téléphone, e-mail, guichet) vers notre portail des inscriptions, au total 2'236 personnes sont passées par ce biais en 2024.

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.

Mise à disposition de logements pour les étudiants

Au 31 décembre 2024, Apartis gère 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 431.00. Il y a lieu d'ajouter CHF 31.00 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 99.8%. Le taux n'est pas descendu au-dessous de 99,43% (taux du mois de février).

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

Parmi les 548 résiliations de bail reçues, 300 (55%) étaient des résiliations anticipées et 248 (45%) des résiliations ordinaires. 55% 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 45% des contrats résiliés. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 9.6% 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, 51.15% 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 66.5% jugeaient le rapport «qualité-prix» de leur logement comme très bon ou bon. 73% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 27% 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 1'942 interventions de réparation et de remise en état réparties comme suit :

- 846 interventions par des entreprises externes
- 1'096 interventions par le personnel interne, dont 765 par les collaborateurs techniques

Durant l'année 2024, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 1'361'560.00.

	2024	2023	Variation (%)
FINANCES			
Total du bilan (CHF)	93 529 640	96 948 092	-3.53
Chiffre d'affaires (CHF)	6 530 238	6 434 235	1.49
Fonds propres (CHF)	6 127 418	6 209 757	-1.33
Perte locative (CHF)	33 996	56 773	-40.12
Bénéfice net (CHF)	712 624	1 463 303	-51.30
LOCATION			
Nombre d'unités de logement	1 228	1 228	0
Loyer mensuel moyen par chambre (sans charges) (CHF)	431	427	1.02
Charges moyennes de chauffage par chambre (CHF)	377	316	19.23
Taux d'occupation (%)	100	100	0.06
Taux de fluctuation des locataires (%)	51	42	22.63
Locataires inscrits à l'Université de Fribourg (%)	69	72	-4.31
Nombre de séances de conciliation	0	2	-100.00
Demandes de logement	3 056	3 426	-10.80
TECHNIQUE			
Nombre d'interventions	1 942	1 577	23.15
Nombre d'interventions par personnel interne	1 096	761	44.02
Montant des frais en CHF	1 361 561	1 066 098	27.71
Ressources humaines			
Effectif du personnel (équivalent plein temps)	11.15	12.65	-11.86
Nombre de jours de formation	formation interne	1	





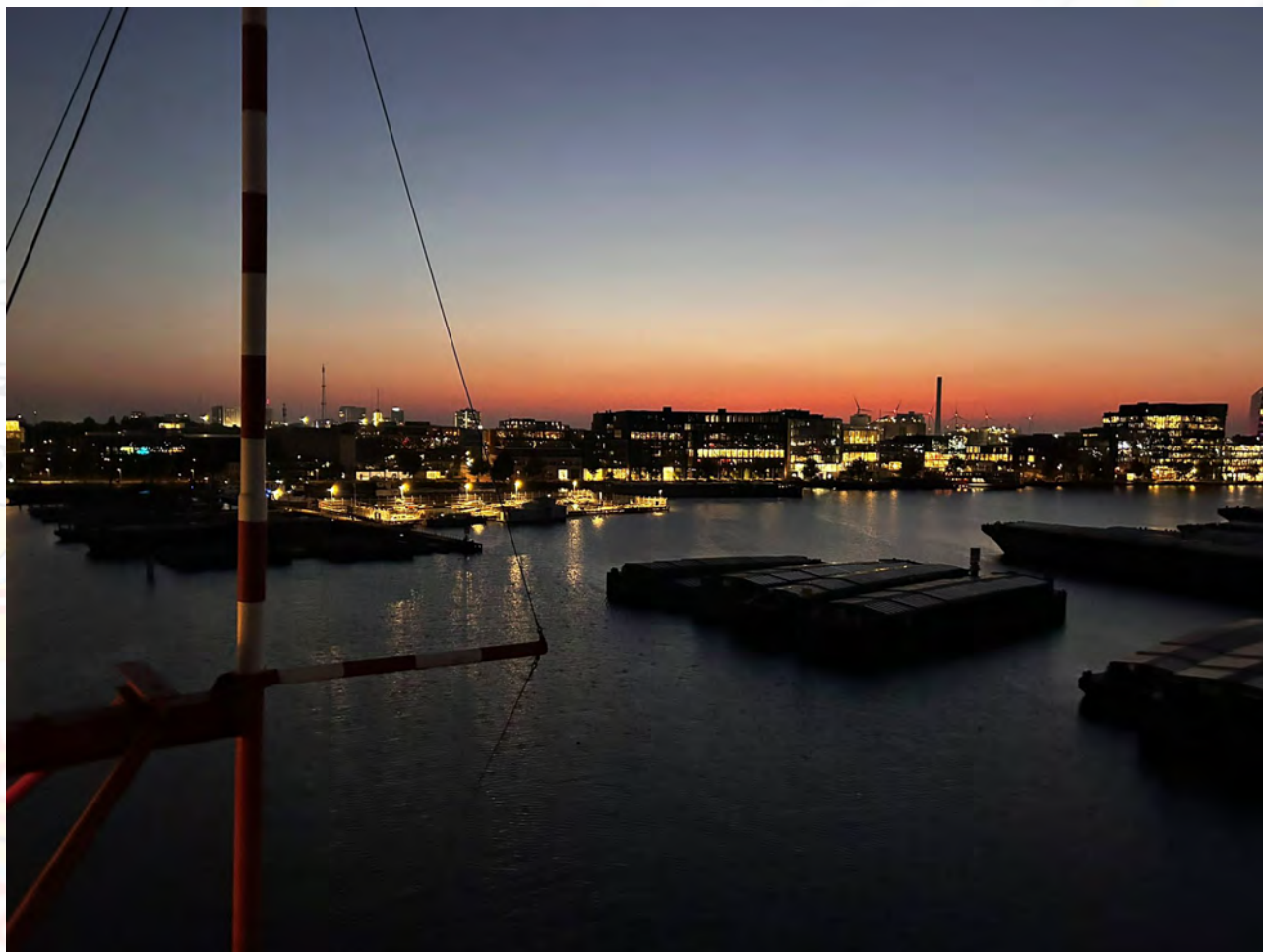
À l'occasion du 35e anniversaire de notre Fondation, nous avons eu l'immense privilège de partir ensemble à Amsterdam pour un séjour de quatre jours en septembre 2024. Cette escapade dans une ville aussi dynamique et inspirante restera gravée dans nos mémoires.

Au-delà de l'aspect festif, ce voyage nous a permis d'enrichir notre réflexion professionnelle. Nous avons eu la chance de visiter deux résidences étudiantes néerlandaises, et d'observer de près d'autres façons d'habiter, de s'organiser, et de vivre en communauté. Ces échanges ont été particulièrement stimulants, tant les approches diffèrent de celles que nous connaissons ici. Une véritable immersion dans la vie étudiante locale !

Le programme a également laissé place à la découverte culturelle : musées, balades urbaines, croisière sur les canaux... Un équilibre parfait entre inspiration professionnelle et moments de détente.

Mais ce qui a rendu cette expérience vraiment unique, c'est le fait de la vivre ensemble. Partager ces quelques jours hors du cadre habituel a renforcé les liens entre collègues et créé des souvenirs communs précieux.

Un grand merci à toutes les personnes qui ont rendu cette aventure possible. Ces quatre jours à Amsterdam resteront inoubliables !





© Stijn Bollaert

Ce qui nous a marqué ? Le terrain de basket sur le toit avec vue sur le port, les studios bien pensés et super isolés, et surtout les espaces communs ultra conviviaux : babyfoot, billard, console Switch, espaces de travail... Le tout entouré de verdure. Une belle source d'inspiration pour imaginer l'avenir du logement étudiant à Fribourg.

Karim Rey
Collaborateur technique



« Ce voyage a été vraiment très enrichissant pour moi surtout sous l'angle humain. Il m'a permis de mieux connaître les collaboratrices et collaborateurs d'Apartis et de voir la bonne ambiance qui les lie. La visite des deux sociétés de logements d'étudiants nous a permis de nous rendre compte du développement de ce « marché » dans une grande ville estudiantine, avec des standards très élevés, j'en veux pour preuve le terrain de basket disposé sur la toiture du bâtiment ! Le repas du dernier soir dans ce restaurant placé au sommet d'une sorte d'ancienne plateforme pétrolière était vraiment très sympa. Je garde un très bon souvenir de ce voyage des 35 ans ! »

André Magnin
Président du Conseil de Fondation



Direction et projets immobilier

- Projet d'achat de la Maison Sonnenberg

Ressources humaines

- Redistribution des tâches au service location suite à l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice

Location

- Mise en place d'un workflow pour le contrôle du droit d'habitation: le locataire peut téléverser son attestation via son portail locataire, dans le cadre du contrôle du droit d'habitation. Cela nous permet de gagner un temps considérable, puisque ce contrôle est effectué deux fois par an pour l'ensemble des locataires.
- Créations digitales sur les réseaux sociaux.
- Ouverture d'un service de psychologie aux Epinettes à Marly.

Secteur locations et technique

- Parking du Varis et places visiteurs des Epinettes : mise en place de potelets sur les places ainsi que d'un nouveau système de gestion.

Technique et finances

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

Mont-Carmel

- Peinture des appartements ERASMUS : CHF 38'183.35
- Remplacement des fenêtres et stores des bâtiments 27-29 : CHF 216'359.25

Epinettes

- Raccordement au chauffage à distance : CHF 44'018.30

Midi

- Rénovation des cuisines des bâtiments 3-5 : CHF 321'765.15
- Installation de stores intérieurs à tous les Velux/lucarnes : CHF 10'924.60

Industrie 14

- Réfection de la peinture de la cage d'escaliers : CHF 18'967.85
- Réfection de la peinture de la façade côté Rue de l'Industrie : CHF 76'806.85

Informatique et marketing

Mise en place de différents workflow et formation interne y relative

Direction et projets immobiliers

- Signature du contrat d'achat de la Maison Sonnenberg, dont la remise des clés est prévue pour le 31.05.2027
- Recherche et études de nouveaux projets immobiliers

Ressources humaines

- Encourager la formation continue des collaborateurs

Location

- Workflow « résiliation par le portail », finalisation
- Suppression des dossiers physique + workflow entre les secteurs
- Amélioration système de remboursement TPF Erasmus
- Formation Quorum
- Amélioration transmission des infos Groupe E

Technique

- Gestion numérique des budgets (contrôle des immeubles via la tablette)
- Plan de gestion des espaces verts pour favoriser la biodiversité
- Optimisation du traitement des contrôles périodiques, selon expérience 2025, notamment pour les contrôles effectués à la suite d'un état des lieux où l'efficacité peut être améliorée
- Rénovation des parquets usés dans les chambres

Finances

- Tableau de consommation d'eau
- Réception des factures fournisseurs par voie électronique

Informatique et marketing

- Changement d'infrastructure informatique
- Développement de nouveaux workflow
- Refonte du site internet
- Maintien de l'activité sur les réseaux sociaux

APARTIS FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ETUDIANTS, FRIBOURG

Bilan / Bilanz	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
ACTIF / AKTIVEN		
Actif circulant / Umlaufvermögen		
Liquidités / Flüssige Mittel	2'420'070.38	3'095'921.84
Créances / Forderungen	30'785.45	24'437.35
Comptes de régularisation actifs / Aktive Rechnungsabgrenzung	152'970.90	253'614.01
Placements financiers / Finanzanlagen-langfristig	0.00	1'000'000.00
	2'603'826.73	4'373'973.20
Actif immobilisé / Anlagevermögen		
Sûretés objets loués / Mietgarantien der Mietobjekte	19'076.35	18'989.25
Participations financières / Finanzielle Beteiligungen	5'000.00	5'000.00
Mobilier et machines / Mobiliar und Einrichtungen	1'127'468.00	1'382'770.00
Immeubles / Liegenschaften	133'586'733.04	133'586'733.04
Subventions reçues / erhaltene Subventionen	-25'768'347.00	-25'768'347.00
Amortissements cumulés / Abschreibungen	-18'044'116.49	-16'651'026.49
	90'925'813.90	92'574'118.80
Total Actif / Total Aktiven	93'529'640.63	96'948'092.00

APARTIS FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ETUDIANTS, FRIBOURG

Bilan / Bilanz	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
PASSIF / PASSIVEN		
Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Comptes de régularisation passifs / Passive Rechnungsabgrenzung	248'227.45	35'057.00
Provisions à court terme / Kurzfristige Provisionen	12'291.90	154'058.90
Autres dettes à court terme / Andere kurzfristige Schulden	792'698.99	706'298.27
	1'053'218.34	895'414.17
Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes financières à long terme / Langfristige Finanzschulden	86'305'360.70	89'842'920.70
	86'305'360.70	89'842'920.70
Capital des fonds affectés / Total zweckgebundene Fonds		
Etudiants erasmus / Erasmus Studenten	43'643.40	45'653.40
	43'643.40	45'653.40
Capital de l'organisation / Organisationskapital		
Capital de base / Grundkapital		
Capital de dotation / Stiftungskapital	20'000.00	20'000.00
Capital lié / gebundenes Kapital		
Fonds de rénovation / Renovationsfonds	3'896'415.74	4'108'812.82
Fonds mesures d'urgence / Zuweisung an den Notmassnahmenfonds	390'000.00	390'000.00
Fonds de solidarité / Solidaritätsfonds	43'364.00	43'364.00
Fonds pour nouveaux logements / Fonds für neuen Wohnraum	150'000.00	150'000.00
Fonds pour projets énergétiques / Fonds für Energieprojekte	937'134.90	775'198.47
Fonds pour retraite anticipée / Fonds für den Vorruhestand	202'529.86	179'727.20
Fonds pour anniversaire / Fonds für Geburtstage	39'547.20	50'000.00
Capital libre / freies Kapital	448'426.49	447'001.24
	6'127'418.19	6'164'103.73
Total passif / Total Passiven	93'529'640.63	96'948'092.00

APARTIS FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ETUDIANTS, FRIBOURG

Comptes d'exploitation / Betriebsrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
PRODUITS / ERTRAG		
Produits de loyers / Mietertrag	6'530'238.00	6'434'234.84
Locaux vacants et pertes sur loyers / Leerstehende Räumlichkeiten und Mietverluste	-46'419.35	-56'773.00
Produits d'immeuble divers / Diverse Liegenschaftserträge	167'084.63	142'825.63
Total produits d'immeubles / Total Liegenschaftsertrag	6'650'903.28	6'520'287.47
CHARGES / AUFWAND		
Charges d'immeubles / Liegenschaftsaufwand		
Loyers payés et intérêts hypothécaires / Miet- und Hypothekaraufwand	1'346'880.00	1'209'475.65
Assurances / Versicherungen	110'481.40	101'003.45
Contributions immobilières / Immobilienbeiträge	4'568.55	4'568.55
Entretien d'immeubles / Liegenschaftsunterhalt	785'725.68	729'133.42
Frais rénovation d'immeubles / Kosten für Gebäuderenovierung	575'835.20	336'964.60
Frais de nettoyage et de conciergerie / Reinigungs- und Hauswartungsaufwand	491'669.14	454'397.30
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité) / Energieaufwand (Heizung/Wasser/Strom)	269'951.70	255'543.01
Frais projets énergétiques / Kosten Energieprojekte	155'843.65	258'344.05
Charges diverses d'immeubles / Diverser Liegenschaftsaufwand	172'669.57	273'747.37
Amortissements mobiliers / Abschreibungen Mobiliar	252'227.00	257'347.87
Amortissements des immeubles / Abschreibungen Liegenschaften	1'393'090.00	1'421'202.55
	5'558'941.89	5'301'727.82
Résultat sur immeubles / Ergebnis auf Liegenschaften	1'091'961.39	1'218'559.65
Charges d'exploitation / Allgemeiner Betriebsaufwand		
Personnel / Personalaufwand	898'077.60	877'176.55
Frais juridiques et fiduciaires / Treuhand- und Rechtsberatungsaufwand	16'166.55	17'694.33
Publicité et relations publiques / Werbung und Öffentlichkeitsarbeit	2'466.60	4'037.70
Amortissements machines de bureau / Abschreibung Büromaschinen	3'075.00	3'077.03
Autres frais administratifs / Sonstiger administrativer Aufwand	200'418.38	180'801.05
	1'120'204.13	1'082'786.66
Résultat d'exploitation / Betriebsergebnis	-28'242.74	135'772.99

APARTIS FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ETUDIANTS, FRIBOURG

Comptes d'exploitation / Betriebsrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
Résultat d'exploitation / Betriebsergebnis (report / Übertrag)	-28'242.74	135'772.99
		
Produits extraordinaires / Ausserordentlicher Ertrag	0.00	735'309.10
Charges extraordinaires / Ausserordentlicher Aufwand	-10'452.80	0.00
	-10'452.80	735'309.10
		
Résultat annuel avant variation du capital des fonds	-38'695.54	871'082.09
Jahresergebnis vor Zuweisung an freie Fonds	-38'695.54	871'082.09
		
Attribution au fonds Erasmus / Zuweisung an den Fonds Erasmus	0.00	0.00
Prélèvement au fonds Erasmus / Entnahme aus dem Fonds Erasmus	2'010.00	0.00
	2'010.00	0.00
		
Résultat annuel (avant allocations au capital de l'organisation)	-36'685.54	871'082.09
Jahresergebnis (vor Organisationskapitalzuschuss)	-36'685.54	871'082.09
		
Proposition d'emploi du résultat / Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses		
Attribution au fonds de rénovation / Zuweisung an den Renovationsfonds	-363'438.12	-746'284.42
Prélèvements sur fonds de rénovation / Entnahme aus dem Renovationsfonds	575'835.20	336'964.60
Attribution au fonds de projets énergétiques / Zuweisung an den Fonds für Energieprojekte	-297'876.73	-611'660.57
Prélèvements sur fonds de projets énergétiques / Entnahme aus dem Fonds für Energieprojekte	135'940.30	242'350.10
Attribution au fonds de retraites anticipées / Zuweisung an den Fonds für Vorruhestand	-49'883.66	-102'431.20
Prélèvement au fonds anniversaire / Entnahme an den Fonds für Geburtstage	10'452.80	0.00
Attribution aux moyens libres / Zuweisung an freies Kapital	-1'425.25	-2'926.60
Prélèvements sur fonds retraite anticipée / Entnahme aus dem Vorruhestandfonds	27'081.00	12'906.00
Prélèvements sur fonds de solidarité / Entnahme aus dem Solidaritätsfonds	0.00	0.00
	36'685.54	-871'082.09
	0.00	0.00

APARTIS FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ETUDIANTS, FRIBOURG
Tableau de flux de trésorerie / Finanzverwaltungsfluss
2024
2023

	CHF	CHF
Résultat annuel (avant allocations au capital de l'organisation) Jahresergebnis (vor Organisationskapitalzuschuss)	-36'685.54	871'082.09
Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation / Mittelfluss aus Betriebstätigkeit		
Variation capital des fonds / Änderung des Fondskapital	-2'010.00	0.00
Amortissements du mobilier et machines / Abschreibungen Mobiliar und Einrichtungen	255'302.00	260'424.90
Amortissements des immeubles / Abschreibungen auf Liegenschaften	1'393'090.00	1'421'202.55
Bénéfice provenant de réalisations d'actifs immobilisés / Gewinn aus Veräusserungen von Anlagevermögen	0.00	-875'368.00
Variation comptes créances / Veränderung Forderungen	-6'348.10	35'444.65
Variation comptes de régularisation actifs / Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	100'643.11	-38'156.01
Variation Placements financiers / Veränderung Finanzanlagen	1'000'000.00	-1'000'000.00
Variation comptes sûretés objets loués/ Veränderung Mietgarantien der Mietobjekte	-87.10	2'359.75
Variation comptes de régularisation passifs / Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	213'170.45	-160'571.00
Variation provisions à court terme / Veränderung Kurzfristige Provisionen	-141'767.00	79'599.90
Variation engagements financiers à court terme / Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	86'400.72	44'980.27
Variation flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation / Variationen Mittelfluss aus Betriebstätigkeit	2'861'708.54	640'999.10
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissements / Mittelfluss aus Investitionstätigkeit		
Investissements mobilier et machines / Investition Mobiliar und Einrichtungen	0.00	-88'253.90
Désinvestissement immeubles / Desinvestition Liegenschaften	0.00	1'700'000.00
Flux de fonds provenant de l'activité d'investissement / Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	0.00	1'611'746.10
Flux de fonds provenant de l'activité de financement / Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Diminution des engagements hypothécaires / Abnahme der Hypothekarverbindlichkeiten	-3'537'560.00	-4'318'910.30
Variation des provisions à long terme/ Veränderung Langfristige Provisionen	0.00	-20'000.00
Flux de fonds provenant de l'activité de financement / Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	-3'537'560.00	-4'338'910.30
Diminution, augmentation des disponibilités / Zunahme, Abnahme an Zahlungsmitteln	-675'851.46	-2'086'165.10
Etat initial disponibilités au 1.1. / Anfangsbestand an flüssigen Mitteln am 1.1.	3'095'921.84	5'182'086.94
Etat final disponibilités au 31.12. / Endbestand an flüssigen Mitteln am 31.12.	2'420'070.38	3'095'921.84
Variation des disponibilités / Veränderung der Zahlungsmittel	-675'851.46	-2'086'165.10

APARTIS FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ETUDIANTS, FRIBOURG

Tableau de variation du capital / Rechnung über die Kapitalveränderung

	Existant initial Anfangsbestand	Produits Erträge	Dotations Zuweisungen	Transfert de fonds Interne Fondstransfers	Utilisation Verwendung	Existant final Endbestand
Capital des fonds affectés / Total zweckgebundene Fonds Etudiants erasmus / Erasmus Studenten	45'653.40				-2'010.00	43'643.40
Capital des fonds affectés / Total zweckgebundene Fonds	45'653.40	0.00	0.00	0.00	-2'010.00	43'643.40
Capital de base / Grundkapital Capital de dotation / Stiftungskapital	20'000.00					20'000.00
Capital lié / gebundenes Kapital Fonds nouveaux logements / Fonds für neuen Wohnraum Fonds mesures d'urgence / Notmassnahmenfonds Fonds de solidarité / Solidaritätsfonds Fonds de rénovation / Renovationsfonds Fonds pour projets énergétiques / Fonds für Energieprojekte Fonds pour retraite anticipée / Fonds für den Vorruhestand Fonds pour anniversaire / Fonds für Geburtstage	150'000.00 390'000.00 43'364.00 4'108'812.82 775'198.47 179'727.20 50'000.00 447'001.24		363'438.12 297'876.73 49'883.66 1'425.25		-575'835.20 -135'940.30 -27'081.00 -10'452.80	150'000.00 390'000.00 43'364.00 3'896'415.74 937'134.90 202'529.86 39'547.20 448'426.49
Capital libre / freies Kapital Capital d'organisation / Organisationskapital	6'164'103.73	0.00	712'623.76	0.00	-749'309.30	6'127'418.19

Principes appliqués en matière d'établissement des comptes annuels

Les comptes annuels 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.

Angewandte Rechnungslegungsnormen

Die Jahresrechnung wird gemäss der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER, insbesondere im Sinne der Empfehlung Nr. 21, Rechnungslegung für gemeinnützige, soziale Nonprofit-Organisationen, erstellt.

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

Bewertungsgrundsätze für Sachanlagen

Basis für die Bewertung der Sachanlagen bildet der Anschaffungswert unter Abzug der notwendigen Abschreibungen.

Grundstücke - keine Abschreibungen

Gebäude - 2% auf dem Buchwert

Übrige Sachanlagen - lineare Abschreibungen:

EDV - 5 Jahre

Andere Haushaltgeräte - 3 Jahre

Haushaltgeräte - 8 bis 10 Jahre

Möblierung - 5 Jahre

WLAN Installationen - 10 Jahre

Installationen - 10 Jahre

Indication sur le projet "Fonderie"

Des garanties ont été constituées en faveur d'Apartis pour un montant total de CHF 1'893'142, sur les biens-fonds 7086, 7069, 7070. Ces garanties prennent la forme de 2 actes de cautionnement constitués auprès du Credit Suisse SA par la société Halter AG. Ces cautionnements expireront 5 ans après le transfert de propriété soit au 11 septembre 2025 et au 11 décembre 2025. Deux actes de cautionnement constitués auprès du Credit Suisse SA d'un montant total de CHF 1'075'500 ont été annulés de manière irrévocable en date du 17 avril 2023 selon le courrier de la Fondation.

Durchführung Projekt "Fonderie"

Es wurden Sicherheiten zugunsten von Apartis über einen Betrag von CHF 1'893'142 auf die Grundstücke 7086, 7069, 7070 gebildet. Diese Sicherheiten in Form von 2 Bürgschaftsurkunden wurden von der Fima Halter AG bei der Credit Suisse SA gebildet. Die Bürgschaften enden 5 Jahre nach der Eigentumsübertragung, das heisst am 11. September 2025 und am 11. Dezember 2025. Zwei bei der Credit Suisse AG gestellte Bürgschaftsurkunden über insgesamt CHF 1'075'500 wurden gemäss Schreiben der Stiftung am 17. April 2023 unwiderruflich annulliert.

Constitution de gages

Cédules hypothécaires en nantissement

107'588'358.00

107'588'358.00

dont CHF 47'588'358 constituées sur les articles 7069, 7070, 7086 RF de la commune de Fribourg

Grundpfandrechte

Schuldbriefe mit Grundpfandrechten

107'588'358.00

107'588'358.00

Von denen CHF 47'588'358 auf die Parzellen 7069, 7070, 7086 RF der Gemeinde Freiburg erstellt wurden

Rémunérations et indemnités versées aux membres du Conseil de Fondation

Aucune rémunération ou indemnité n'a été versée directement ou indirectement aux membres du Conseil de Fondation. Le nombre d'heures fournit gracieusement par les membres du Conseil de Fondation n'a pas été chiffré.

Vergütungen und Zulagen für Mitglieder des Stiftungsrats

Den Mitgliedern des Stiftungsrats wurden weder direkt noch indirekt Vergütungen oder Zulagen bezahlt. Die Anzahl der von den Mitgliedern des Stiftungsrats unentgeltlich geleisteten Arbeitsstunden wurde nicht beziffert.

CHF

CHF

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 82,3%, avec un taux d'intérêt technique de 2.25%. Le montant garanti pour Apartis est au 31.12.23 de :

pas encore
disponible

671'702.00

Pensionskasse

Die Apartis Stiftung für studentisches Wohnen hat am 14. Oktober 2013 einen Anschlussvertrag mit der staatlichen Pensionskasse Freiburg unterzeichnet. Der Deckungsgrad des Fonds beträgt 82,3% bei einem technischen Zinssatz von 2.25%. Der garantierte Betrag für Apartis beträgt per 31.12.23 :

noch nicht
verfügbar

671'702.00

APARTIS FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ETUDIANTS, FRIBOURG

Annexe aux comptes / Erläuterungen zur Rechnung

2024

2023

CHF

CHF

01 Liquidités / Flüssige Mittel

Caisse / Kasse	1'335.40	2'543.45
Banque / Bank	2'418'734.98	3'093'378.39
Total liquidités / Flüssige Mittel	2'420'070.38	3'095'921.84

02 Créances / Forderungen

Débiteurs divers / Sonstige Debitoren ¹⁾	9'080.95	4'043.85
Débiteurs locataires / Mieterdebitoren	21'704.50	20'393.50
Soldes décomptes immeubles / Abrechnungssaldi Liegenschaften	0.00	0.00
Total Créances / Forderungen	30'785.45	24'437.35

1) Les débiteurs divers comprennent l'impôt anticipé pour remboursement.
Die sonstigen Debitoren enthalten die Verrechnungssteuer für Rückerstattung.

03 Comptes de régularisation actifs / Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Frais émission / Emissionskosten	97'517.20	118'005.85
Loyers payés d'avance / vorausbezahlte Mieten	5'320.00	5'320.00
Assurances payées d'avance / vorausbezahlte Versicherungsprämien	8'132.50	51'306.05
Factures fournisseurs payés d'avance / vorausbezahlte Lieferantenrechnungen	2'689.00	22'867.18
Note de crédit fournisseur Michel Lommano / Gutschrift Lieferant Michel Lommano	7'229.75	25'000.00
Intérêts dépôt à terme BCF / Festgeldzinsen FKB	0.00	5'125.00
Chiffre d'affaires Keycom / Keycom Umsatz	18'142.25	17'143.58
Montants à recevoir / Zu erhaltende Beträge	13'940.20	8'846.35
	152'970.90	253'614.01

04 Placements financiers / Finanzanlagen

Dépôt à terme rémunéré / Verzinsliches Festgeld	0.00	1'000'000.00
---	-------------	---------------------

APARTIS FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ETUDIANTS, FRIBOURG

Annexe aux comptes / Erläuterungen zur Rechnung

05 Immeubles / Liegenschaften

Valeur d'investissement / Anlagewert	Av. du Midi	Mont-Carmel	Epinettes	Varis	Industrie	Front	Cube	Fonderie	Administration
	Fribourg	Givisiez	Marly	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg
Valeur au / Wert am 1.1.2024	10'812'814.52	23'106'680.44	11'678'564.56	10'412'586.00	7'212'105.93	5'250'112.80	14'396'604.22	50'717'264.57	0.00
Subventions reçues / erhaltene Subventionen ¹⁾	-4'694'814.00	-10'545'731.00	-6'229'746.00	-4'298'056.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Investissements / Investitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Désinvestissements / Desinvestitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Différences arrondis / Rundungsdifferenzen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Situation au / Stand per 31.12.2024	6'118'000.52	12'560'949.44	5'448'818.56	6'114'530.00	7'212'105.93	5'250'112.80	14'396'604.22	50'717'264.57	0.00
Amortissements cumulés / Abschreibungen									
Situation au / Stand am 1.1.2024	1'963'200.52	3'255'258.79	1'361'328.66	1'834'090.00	2'165'005.93	989'628.80	2'653'249.22	2'429'264.57	0.00
Amortissements / Abschreibungen	59'200.00	105'650.00	43'300.00	61'640.00	91'700.00	77'100.00	213'500.00	741'000.00	0.00
Situation au / Stand per 31.12.2024	2'022'400.52	3'360'908.79	1'404'628.66	1'895'730.00	2'256'705.93	1'066'728.80	2'866'749.22	3'170'264.57	0.00
Valeur comptable au / Buchwert per 1.1.2024	4'154'800.00	9'305'690.65	4'087'489.90	4'280'440.00	5'047'100.00	4'260'484.00	11'743'355.00	48'288'000.00	0.00
Valeur comptable au / Buchwert per 31.12.2024	4'095'600.00	9'200'040.65	4'044'189.90	4'218'800.00	4'955'400.00	4'183'384.00	11'529'855.00	47'547'000.00	0.00
Valeur d'assurance-incendie au 31.12.2024									
Gebäudeversicherungsrecht per 31.12.2024	14'518'200.00	20'663'100.00	10'519'200.00	10'778'800.00	8'669'200.00	8'383'600.00	6'457'700.00	33'291'700.00	0.00

Mobilier d'immeubles / Mobiliar Liegenschaften

Situation au / Stand per 1.1.2024	114'180.00	210'145.00	130'154.00	115'237.00	103'506.00	55'587.00	186'203.00	456'271.00	11'487.00
Investissements / Investitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Désinvestissement / Desinvestition	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements / Abschreibungen	-21'592.00	-39'462.00	-22'609.00	-20'639.00	-20'871.00	-9'257.00	-31'000.00	-86'797.00	-30'75.00
Valeur comptable au / Buchwert per 31.12.2024	92'588.00	170'683.00	107'545.00	94'598.00	82'635.00	46'330.00	155'203.00	369'474.00	8'412.00

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.

Auf Grundlage des BG über die Hochschulförderung (aufgehoben am 8.10.1999) erhaltene, nicht-rückzahlbare Subventionen, mit der Auflage zur 30-jährigen Nutzung für studentisches Wohnen

Annexe aux comptes / Erläuterungen zur Rechnung

2024

2023

CHF

CHF

06 Comptes de régularisation passifs / Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Studios d'hôtes loyers reçus d'avance/ erhaltene Mietvorauszahlungen für Gästestudio	10'375.00	8'557.30
Intérêts hypothécaires Caisse de pension CFF / Hypothekenzinsen Pensionskasse SBB	218'593.95	0.00
Factures fournisseurs à payer / offene Lieferantenrechnungen	19'258.50	26'499.70
	248'227.45	35'057.00

07 Provisions à court terme / Kurzfristige Provisionen

	Entretien Instandhaltung	Fiduciaire Treuhand	Impôt gain immobilier Steuer Immobiliengewinn
Valeur comptable au / Buchwert am 01.01.2024	3'000.00	11'000.00	140'058.90
Constitution / Konstitution	0.00	11'000.00	0.00
Utilisation / Verwendung	-1'708.10	-11'000.00	-140'058.90
Dissolution / Auflösung	0.00	0.00	0.00
Valeur comptable au / Buchwert am 31.12.2024	1'291.90	11'000.00	0.00

08 Autres dettes à court terme / Andere kurzfristige Schulden

Dépôts de garanties de locataires mobiles / Mietzinsgarantien Mobilitätsstudierende	101'358.98	15'032.37
Loyers payés d'avance / Vorausbezahlte Mieten	428'913.50	372'666.50
Divers engagements / Diverse Verbindlichkeiten ¹⁾	262'426.51	318'599.40
Total autres dettes à court terme / Andere kurzfristige Schulden	792'698.99	706'298.27

1) Les «divers engagements» correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2024 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2024 (crédateurs). Il s'agit également de divers dépôts financiers de locataires que nous devons rembourser à court terme.

Die «Diversen Verbindlichkeiten» entsprechen der Periode 2024 zuzurechnenden Betriebs- und Liegenschaftskosten, welche per 31.12.2024, noch nicht bezahlt waren (Kreditoren). Es handelt sich auch um diverse Finanzdepots von Mietern die wir kurzfristig zurückzahlen sollten.

09 Dettes financières à long terme / Langfristige Finanzschulden

Emprunts à la CCL / Darlehen EGW	38'500'000.00	38'500'000.00
Prêt hypothécaire ARMOUP / Hypothekardarlehen SVW	6'550'200.00	7'017'760.00
Prêt hypothécaire Caisse de pension CFF/ Hypothekardarlehen Pensionskasse SBB	41'255'160.70	44'325'160.70
Total dettes financières à long terme / Langfristige Finanzschulden	86'305'360.70	89'842'920.70

ARMOUP = Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

SVW = Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

Annexe aux comptes / Erläuterungen zur Rechnung

2024

2023

CHF

CHF

10 Produits d'immeubles divers / Sonstige Liegenschaftserträge

Recettes des cartes lessives / Waschkarten-Erträge	60'033.21	56'187.96
Divers produits d'immeubles / Sonstige Liegenschaftserträge ¹⁾	90'251.42	86'637.67
Total produits d'immeubles divers / sonstige Liegenschaftserträge	150'284.63	142'825.63

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 et les produits financiers.

Die «sonstigen Liegenschaftserträge» beinhalten die Mahn- und Vertragsgebühren, die Verwaltungshonorare der Nebenkostenabrechnung und Finanzprodukte.

11 Loyers payés et intérêts hypothécaires / Miet- und Hypothekarzinsaufwand

Immeuble/Liegenschaft Joseph-Chaley (loyers payés/Mietaufwand)	30'000.00	7'500.00
Immeuble/Liegenschaft Sonnenberg (loyers payés/Mietaufwand)	63'840.00	70'840.00
Immeuble/Liegenschaft Avenue du Midi, Fribourg	19'741.00	19'744.00
Immeuble/Liegenschaft Rte Mont-Carmel, Givisiez	63'342.00	63'343.00
Immeuble/Liegenschaft Ch. des Epinettes, Marly	17'337.00	17'335.00
Immeuble/Liegenschaft Le Varis, Fribourg	23'230.00	23'230.00
Immeuble/Liegenschaft Rue de l'industrie, Fribourg	34'731.00	34'731.00
Immeuble/Liegenschaft Résidence Campus "Front", Fribourg	57'785.10	56'614.30
Immeuble/Liegenschaft Résidence Campus "Cube", Fribourg	149'573.70	153'103.45
Immeuble/Liegenschaft Fonderie, Fribourg	887'300.20	763'034.90
Total loyers payés et intérêts hypothécaires / Miet- und Hypothekarzinsaufwand	1'346'880.00	1'209'475.65

12 Charges diverses d'immeubles / Sonstiger Liegenschaftsaufwand

Frais internet / Internetaufwand ¹⁾	132'714.85	168'516.65
Frais Keycom/ Kosten Keycom	21'085.97	27'782.29
Charges diverses d'immeubles / sonstiger Liegenschaftsaufwand ²⁾	18'868.75	77'448.43
Total charges diverses d'immeubles / sonstiger Liegenschaftsaufwand	172'669.57	273'747.37

1) Ne sont pas inclus dans le poste «frais internet» les frais administratifs y relatifs.

Nicht enthalten sind im Posten «Internetaufwand» die diesbezüglichen Verwaltungskosten.

2) Sont compris dans les charges diverses d'immeubles les taxes alarmes, les frais du registre foncier et poursuites, les abonnements TPF des Erasmus et frais d'avocats et d'expertises

Im sonstigen Liegenschaftsaufwand sind u.a. die Alarmgebühren, die Kosten für das Grundbuch und die Betreibungen, die TPF-Abonnemente der Erasmus und Kosten für Anwälte und Expertisen.

Annexe aux comptes / Erläuterungen zur Rechnung

2024

2023

CHF

CHF

13 Autres frais administratifs / Sonstiger administrativer Aufwand

Frais et intérêts bancaires / Bankspesen und Zinsaufwand	3'137.40	4'101.99
Téléphones et ports / Telefonaufwand und Porti	2'663.40	5'384.40
Frais informatiques / Informatikaufwand	84'088.98	48'383.57
Matériel de bureau et imprimés / Büromaterial und Drucksachen	5'810.94	9'543.78
Autres frais de bureau / Sonstiger Büroaufwand	104'717.66	113'387.31
Total autres frais administratifs / sonstiger administrativer Aufwand	200'418.38	180'801.05

14 Produits extraordinaires / Ausserordentlicher Ertrag

Bénéfice vente terrain Givisiez / Gewinn Verkauf Grundstück Givisiez	0.00	875'368.00
Impôt sur les gains immobiliers / Steuer auf Immobiliengewinn	0.00	-140'058.90
Total produits extraordinaires / ausserordentlicher Ertrag	0.00	735'309.10

15 Charges extraordinaires / Ausserordentlicher Aufwand

Frais 35ème anniversaire / Aufwand 35. Geburtstag	10'452.80	0.00
Total charges extraordinaires / Ausserordentlicher Aufwand	10'452.80	0.00

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 13 mars 2025
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 2024 arrêté au 31 décembre 2024.

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 2024



