



# rapport d'activité 2017



# Table des matières

Apartis.....	1
But de la fondation .....	1
Charte.....	1
Chiffres-clés .....	1
Organigramme .....	2
Le conseil de Fondation.....	3
L'organe de révision et de surveillance des fondations.....	3
Le comité de direction.....	3
La direction .....	3
Le personnel de la Fondation .....	3
Offre et demande en logements.....	5
L'offre en logement d'Apartis.....	5
Immeubles propriétés de la Fondation.....	5
Immeubles loués à des propriétaires privés.....	5
La demande globale en logement.....	5
La demande en logement à Apartis .....	5
Points forts de l'activité 2017.....	7
Service de conseil et de recherche de logement .....	7
Entretien des immeubles .....	7
Mise à disposition de logements pour les étudiants .....	7
Réalisations 2017 .....	9
Direction .....	9
Secteur Locations .....	9
Secteur Finances .....	10
Secteur Technique .....	10
Secteur Informatique.....	11
Secteur Ressources humaines .....	11
Objectifs 2018.....	13
Domaine Communication et marketing.....	13
Secteur Direction .....	13
Secteur Locations .....	13
Secteur Finances .....	13
Secteur Technique .....	13
Secteur Projets immobiliers .....	13
Secteur Informatique.....	13
Secteur Ressources humaines .....	13
Comptes 2017 .....	17
Bilan au 31 décembre.....	17
Compte d'exploitation 2017 .....	19
Tableau de flux de trésorerie.....	21
Tableau de variation du capital .....	22
Annexes aux comptes .....	23
Rapport de l'organe de révision.....	29

# GIVISIEZ



## 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.

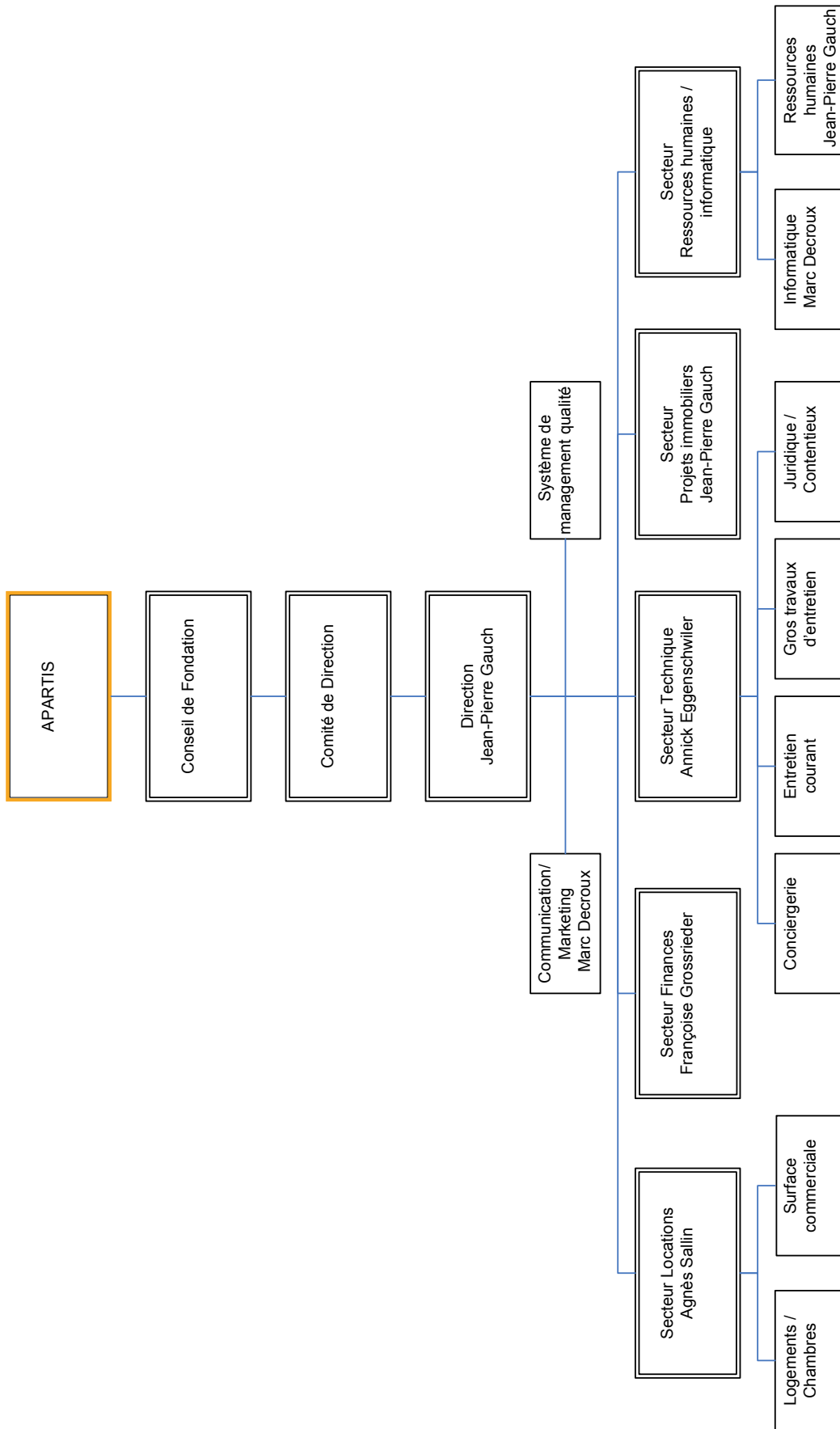
Par une gestion professionnelle et efficace de ses immeubles, elle s'efforce de constituer des fonds propres suffisants afin d'assurer à long terme l'entretien, les rénovations nécessaires ainsi que les nouveaux investissements pour la construction ou le remplacement d'immeubles.

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

	2017	2016	Variation en %
<b>Finances</b>			
Total du bilan, en CHF	54 439 415	54 710 424	-0.50
Chiffre d'affaires, en CHF	4 287 313	4 186 136	2.42
Fonds propres, en CHF	2 177 598	1 937 287	12.40
Perte locative, en CHF	8 606	15 619	-44.90
<b>Locations</b>			
Nombre d'unités de logement	845 <sup>1</sup>	845 <sup>1</sup>	0
Loyer moyen par chambre (sans charges), en CHF	409.00	409.40	-0.10
Charges moyennes de chauffage par chambre, en CHF	261.00	267.00	-2.25
Taux d'occupation	99.99	99.99	0
Taux de satisfaction global des locataires sortants	86.20	79.60	8.29
Taux de fluctuation des locataires	56.20	53.30	5.44
Nombre de séances de conciliation	1	2	-50.00
Demandes de logement	2 223	2 145	3.64
<b>Technique</b>			
Nombre d'interventions	796	847	-6.02
Nombre d'interventions par personnel interne	237	294	-19.39
Montant des frais d'entretien, en CHF	856 525	775 134	10.50
<b>Ressources humaines</b>			
Nombre d'employés fixes	16	16	0
Effectif du personnel (en équivalent plein temps)	9.05	8.95	1.12
Nombre de jours de formation	10	10	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 2017 : 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. Victor Carron, délégué de l'AGEF (Association des étudiants) et Mme Régine Schucany, représentante des locataires.

La politique de la Fondation prévoit pour les années à venir une croissance modérée et durable. L'objectif concret consiste à augmenter l'offre en logements de 300 à 400 unités. La règle de la durabilité exige dans ce contexte que les projets futurs correspondent au mieux aux besoins des étudiants quant au prix, à la situation et à la conception, de même qu'ils ne prétèrent pas les offres en logements existants. 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 Fiduciaire Jordan SA à Fribourg 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 2017 de la poursuite du concept d'économie d'énergie, de l'optimisation de plusieurs processus administratifs, ainsi que du nouveau projet de construction des "Buttes de Pérolles", dont le contrat a été signé le 23 septembre 2016.

## 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 2017, l'effectif s'élevait à 13 personnes (9.05 équivalents plein temps). Le personnel interne occupe 8 personnes (5.70 équivalents plein temps). Le personnel externe comprend 5 personnes (3.35 équivalents plein temps). Quelques personnes sont également engagées ponctuellement pour différentes tâches rémunérées à l'heure.

## Remerciements

La Fondation souhaite remercier tous ses collaborateurs pour leur engagement et leur dévouement durant l'année 2017.



Avenue du Midi



Route de l'Industrie 14



# Offre et demande en logements

## L'offre en logement d'Apartis

A la fin 2017, la Fondation Apartis gérait 845 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 790 dans ses propres bâtiments et 55 dans des immeubles loués à des propriétaires privés.

### Immeubles propriétés de la Fondation

La Fondation est propriétaire de 20 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

Givisiez :

- route du Mont-Carmel 21 à 29 : 209 chambres, 1 local commercial

Marly :

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

### Immeubles loués à des propriétaires privés

Au 31 décembre 2017, la Fondation est locataire de 3 immeubles, répartis sur trois communes.

Fribourg :

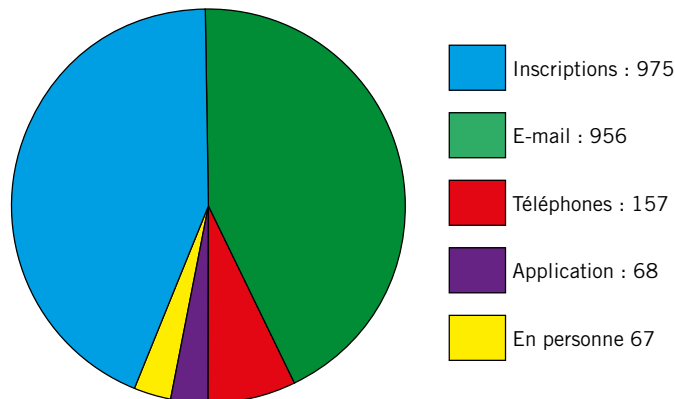
- Sonnenberg : 19 chambres

Marly :

- Foyer des Jeunes : 19 chambres

Villars-sur-Glâne :

- Av. JeanPaul II : 17 studios



2 223 demandes de logement en 2017 / Sources : secteur Locations Apartis

## 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 12.5% des étudiants en recherche de logements.



Résidences du Campus  
Le Cube



résidences du Campus  
Le Front

## Points forts de l'activité 2017

29 chambres ont été louées en été pour des participants aux XVIe Congrès international des professeurs d'allemand.

Apartis a limité les prestataires acceptés pour le cautionnement des loyers et a procédé à l'adaptation des documents contractuels en conséquence.

Un planning de nettoyage de la cuisine commune de l'avenue Jean-Paul II a été mise en place pour les locataires. Une checklist des tâches à accomplir a été établie.

Un cadeau de bienvenue est depuis septembre remis aux nouveaux locataires dans le but de les sensibiliser à l'entretien régulier de leur logement.

Un stock de meubles a été constitué dans l'immeuble Mont-Carmel pour aménager des chambres plus facilement en cas de besoin.

### Service de conseil et de recherche de logement

Durant l'année passée, 2 223 étudiants au total ont fait appel aux services de la Fondation pour la recherche d'un logement. En visitant notre site internet, 975 se sont inscrits sur une liste d'attente pour une chambre, tandis que 1 248 personnes ont contacté la Fondation au moyen des outils suivants : e-mail, téléphone, application pour smartphones, visite à notre réception.

### Entretien des immeubles

Dans le cadre de l'entretien courant des immeubles, le secteur Technique a effectué 796 interventions de réparation et de remise en état durant la période prise en compte, dont 237 (29.77%) ont pu être exécutées par le collaborateur technique de la Fondation et 559 (70.23%) par des entreprises externes. Durant l'année 2017, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 856 525.

### Mise à disposition de logements pour les étudiants

Le loyer mensuel moyen d'une chambre non meublée, sans charges, s'élevait à CHF 409.40. Il y a lieu d'ajouter CHF 21.75 par mois comme acompte de frais accessoires (chauffage, eau chaude).

Le taux d'occupation des immeubles est resté stable et a atteint le taux maximal de 100%.

Parmi les 475 résiliations de bail reçues, 296 (62.3%) étaient des résiliations anticipées et 179 (37.7%) des résiliations ordinaires. 71% 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 29% des contrats résiliés. A noter que, parmi les locataires qui ont résilié leur contrat, 7% ont repris une autre chambre au sein des logements de la Fondation. Au total, sur l'ensemble des 845 unités de logements, y compris les unités réservées aux étudiants d'échange, 56.2% ont fait l'objet d'un changement de locataire durant les douze mois de l'exercice écoulé.

Les sondages remis par les locataires sortants démontrent que 89% jugeaient le rapport "qualité-prix" de leur logement comme très bon ou bon, 92% étaient satisfaits des services administratifs (gérance, comptabilité, service de réparation), 80% des services de conciergerie, 86% des informations reçues et 82% des infrastructures mises à leur disposition. 75% ont quitté leur chambre pour des raisons personnelles ou liées à leur parcours d'études. 25% indiquent avoir trouvé un logement mieux situé, meilleur marché ou plus adapté.



Le Varis



Bellevue

# Réalisations 2017

## Direction

### Amélioration et utilisation du tableau de bord

Les organes de la Fondation ont complété le tableau de bord avec de nouveaux indicateurs.

### Projet immobilier : les Buttes de Pérolles

La Direction a poursuivi ses travaux sur le nouveau projet immobilier des Buttes de Pérolles. Situé à proximité de l'université de Pérolles II et des Résidences du Campus, ce site permettrait d'accueillir 413 nouveaux locataires. Suite à diverses oppositions et autres difficultés administratives, le projet a pris du retard. Le permis de construire a été délivré en fin d'année 2017. Les logements devraient être prêts à l'horizon 2020-2021.

### Gestion du chauffage et prévisions météo

Le projet pilote concernant la gestion du chauffage en relation avec les prévisions météorologiques mis en place aux Epinettes a été déployé sur l'ensemble des sites.

## Secteur Locations

### Automatisation des données en vue de l'établissement du contrat de bail

Le logiciel de gestion immobilière doit développer des fonctionnalités qui permettent de reprendre automatiquement les données personnelles d'un étudiant pour établir le contrat de bail de son futur logement.

### Mise en ligne sur le site internet des formulaires du secteur

Les formulaires du secteur location ont été mis à jour et ajoutés sur notre site internet de sorte qu'il est possible de les remplir en ligne.

### Pour la mise en location de nos futurs logements, recherche de modèles de sites internet

Sélection de sites internet intéressants et bien faits ainsi qu'établissement de critères pour l'élaboration de notre future plate-forme de location de chambres.

### Traduction en anglais des documents bureautiques les plus importants

Le nombre de locataires de langue anglaise s'agrandissant, les lettres et les documents les plus utilisés ont été traduits en anglais.

### Informatisation de certaines tâches administratives

Les données de diverses listes de contrôle et des messages types sont intégrées directement dans l'ordinateur et non plus sur des listes papier.

### Proposition d'un nouveau concept de papier à lettres pour Apartis

Recherche d'une solution permettant d'optimiser les frais de matériel de bureau et d'impression pour le papier à lettre de la Fondation.

## Secteur Finances

### Bilan CO2

Dans le courant de l'année 2017, Apartis a réalisé son bilan CO pour l'année 2016 dans le cadre de la Plateforme CO2. L'activité de la Fondation a généré 507 tonnes de CO2, soit une augmentation de 20 tonnes en comparaison à l'année 2016, et une diminution de 192 tonnes en comparaison à l'année 2013.

Le tableau ci-dessous compare les catégories d'émission de CO2 générée par Apartis entre 2013 et 2016 :

	2016	2015	2014	2013
Chauffage	476.6	476.8	522.5	660.8
Electricité	6.4	2.7	24.9	29.0
Sous-traitance	18.4	1.8	1.4	2.0
Déplacements prof.	1.7	1.3	1.5	1.5
Impression, envois	0.7	0.9	0.8	0.9
Déchets	0.4	0.4	0.4	0.4
Trajets pendulaires	2.6	3.0	3.3	3.9
Total	506.8	486.9	554.8	698.6
<i>différence</i>	<i>19.9</i>	<i>-67.9</i>	<i>-143.8</i>	

L'indice concernant la sous-traitance a fortement augmenté en 2016 car des travaux de peinture plus conséquents ont été réalisés. Notamment la peinture des façades extérieures des Epinettes à Marly.

Les mesures prévues dans le but de réduire davantage les émissions CO2 dans le courant 2017 sont toujours identiques aux années précédentes, à savoir :

- Campagne d'affichage à l'entrée des bâtiments, envoi courriel, flyers à tous les locataires pour les sensibiliser à l'économie d'énergies.
- Installation généralisée du système de gestion du chauffage selon les prévisions météorologiques.

Le bilan pour l'année 2017 sera établi dans le courant de l'année 2018.

## Secteur Technique

### Entretien des immeubles

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

### Epinettes 51 - 53 - 55

Les portes-avis et les cendriers aux entrées des immeubles ont été remplacés.

Les machines des buanderies ont été équipées d'un système d'horloge.

La place détente a été rénovée avec le remplacement des bancs et la mise à niveau des pavés.

Les stores-toiles des terrasses des appartements du rez inférieur ont été remplacés.

### Industrie 14

Les coulisseaux de guidage de la cabine d'ascenseur ont été changés.

### Varis 5 -7 9

Les machines des buanderies ont été équipées d'un système d'horloge.

Dans les trois immeubles, Apartis a procédé à la réfection des façades, ainsi qu'à la remise en état des couvertines.

Des éclairages LED Eco ont été posés dans tous les locaux communs des appartements.

## Secteur Informatique

### Système Internet

Le helpdesk a procédé à 263 interventions sur site, principalement pour la configuration de matériel wifi que des locataires voulaient utiliser dans leur chambre. Une vingtaine d'interventions ont nécessité des investigations plus importantes pour repérer des installations qui perturbaient les accès à cause d'une configuration inappropriée.

### Logiciel de gestion immobilière, parc informatique

Le logiciel de gestion immobilière a été configuré d'une nouvelle manière afin d'optimiser son utilisation.

Les machines obsolètes des collaborateurs des différents secteurs ont été remplacées au cours de l'année.

### Mise à jour du site Internet

Le développement d'une nouvelle version du site a débuté en automne et sera finalisé au printemps 2018. Il s'agit là d'une refonte totale du site, qui sera facilement consultable sur plusieurs plateformes (ordinateur, tablette, smartphone).

---

## Secteur Ressources humaines

### Formation des collaborateurs

La direction de la Fondation encourage ses collaborateurs à parfaire leur formation. En 2017, 10 journées de formation ont été suivies par les collaborateurs.

### 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.





Les Epinettes



Foyer des Jeunes



# Objectifs 2018

## Domaine Communication et marketing

- amélioration et tenue à jour de la banque de données images;
- finalisation de la refonte du site internet pour répondre aux nouvelles habitudes de consultations des informations (optimisation pour smartphones et tablettes);
- ouverture du site internet également sur l'adresse [www.apartis.swiss](http://www.apartis.swiss).

## Secteur Direction

- mise en place d'un système de communication pour les locataires de la Fondation;
- élaboration d'une communication environnementale et sociale;
- recherche de nouvelles chambres pour la location;
- suivi du projet des Buttes de Pérolles.

## Secteur Locations

- automatisation des données de la confirmation de location en vue de l'établissement du contrat de location (suite);
- mise en ligne sur le site internet des formulaires du secteur en vue de l'importation des données dans le logiciel de gestion immobilière;
- familiarisation avec les nouvelles fonctionnalités du logiciel de gestion immobilière (digitalisation);
- nouveau site internet : transfert des données de l'ancien site internet sur le nouveau site et prise en charge par le secteur location des modifications du nouveau site internet;
- nouveau concept de papier à lettres pour Apartis décidé en 2017: mise en œuvre;
- création d'un fichier informatique des plaintes ou des cas problématiques pour tous les secteurs;
- projet Buttes de Pérolles : création des 413 objets et communs dans le logiciel de gestion immobilière;
- immeuble Rte Mont-Carmel : diverses adaptations permettant d'améliorer l'attractivité de cet immeuble;
- contrats de bail : signature et envoi électroniques.

## Secteur Finances

- finalisation inventaire machines et mobilier;
- bilan CO2 5ème année;
- projet de baisse des loyers au Mont-Carmel.

## Secteur Technique

- archivage des dossiers du secteur;
- optimisation du système Trilogis;
- séparation du bureau en deux parties : cafétéria et secteur technique;
- newsletter semestrielle pour des rappels (entretien des logements, divers conseils, etc);
- dossier Losinger à terminer (Cube et Front);
- optimisation de la nouvelle liste des fournisseurs en fonction des tarifs constatés;
- engagement de personnel de nettoyage pouvant également intervenir lors des états des lieux.

## Secteur Projets immobiliers

- gestion de nouvelles chambres dans les immeubles des Buttes de Pérolles;
- optimisation de la location des locaux commerciaux dans des immeubles existants.

## Secteur Informatique

- mise en place d'une solution Wifi pour les accès Internet sur l'ensemble des sites;
- évolution du logiciel de gestion immobilière Quorum vers une solution orientée portail;
- mise en ligne du nouveau site Internet;
- remplacement du matériel informatique obsolète.

## Secteur Ressources humaines

- amélioration de la formation continue des collaborateurs.



### Les Buttes de Pérolles

413 logements à quelques pas de l'université de Pérolles II, de l'école des métiers et de l'école d'ingénieurs et d'architectes.







Sonnenberg



Jean-Paul II - Aiglon

# Comptes 2017

## Bilan au 31 décembre

EN CHF	2017	2016
<b>ACTIF</b>		
Liquidités	4 242 156	3 510 453
Créances	57 759	21 007
Comptes actifs de régularisation	299 322 821	322 821
<b>Total actif circulant</b>	<b>4 599 904</b>	<b>3 854 281</b>
Sûretés objets loués	30 712	42 134
Participations financières	5 000	5 000
Placements financiers	0	310 576
Mobilier et machines	441 271	477 103
Immeubles	83 654 285	83 654 285
Subventions reçues	- 25 768 347	- 25 768 347
Amortissements cumulés	-10 021 515	- 9 275 100
Immeubles en construction	1 498 105	1 410 492
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>49 839 511</b>	<b>50 856 143</b>
<b>Total Actif</b>	<b>54 439 415</b>	<b>54 710 424</b>

EN CHF	2017	2016
<b>PASSIF</b>		
Comptes passifs de régularisation	63 641	59 505
Provisions à court terme	14 000	27 100
Autres dettes à court terme	544 536	537 142
<b>Total engagements à court terme</b>	<b>622 177</b>	<b>623 747</b>
Provisions à long terme	0	0
Engagements financiers à long terme	51 639 640	52 149 390
<b>Total engagements à long terme</b>	<b>51 639 640</b>	<b>52 149 390</b>
Fonds de rénovation	1 324 193	1 134 193
Fonds de solidarité	5 464	5 464
Fonds pour pertes de loyers Erasmus	49 573	44 733
<b>Total capital des fonds</b>	<b>1 379 230</b>	<b>1 184 390</b>
Capital de dotation	20 000	20 000
Moyens libres et moyens d'exploitation	443 834	443 649
Fonds pour nouveaux logements	150 000	150 000
Fonds pour projets énergétiques	104 819	84 819
Fonds pour retraite anticipée	39 715	34 429
Fonds pour anniversaire	40 000	20 000
<b>Total capital de l'organisation</b>	<b>798 368</b>	<b>752 897</b>
<b>Total Passif</b>	<b>54 439 415</b>	<b>54 710 424</b>



## Compte d'exploitation 2017

EN CHF	2017	2016
<b>PRODUITS</b>		
Produits de loyers	4 219 698	4 124 186
Pertes sur loyers	-8 606	- 15 619
Produits d'immeuble divers	72 455	66 850
<b>Total produits d'immeubles</b>	<b>4 283 547</b>	<b>4 175 417</b>
<b>CHARGES</b>		
Loyers payés et intérêts hypothécaires	769 400	1 091 393
Assurances	67 393	68 028
Entretien d'immeubles	856 525	775 134
Frais de nettoyage et de conciergerie	256 849	252 385
Frais d'énergie (chauffage/eau/électricité)	176 835	173 861
Frais projets énergétiques	108 301	34 718
Charges diverses d'immeubles	136 843	121 105
Amortissements mobiliers	124 134	116 067
Amortissements des immeubles	746 415	761 696
<b>Total charges d'immeubles</b>	<b>3 242 695</b>	<b>3 394 387</b>
<b>Résultat sur immeubles</b>	<b>1 040 852</b>	<b>781 030</b>
Personnel	711 520	668 179
Frais juridiques et fiduciaires	15 284	14 850
Publicité et relations publiques	8 890	6 195
Amortissements machines de bureau	4 657	3 375
Autres frais administratifs	63 769	74 911
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>804 120</b>	<b>767 510</b>
<b>Résultat intermédiaire</b>	<b>236 732</b>	<b>13 520</b>

<b>EN CHF</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Résultat intermédiaire (report)</b>	<b>236 732</b>	<b>13 520</b>
RESULTATS HORS EXPLOITATION		
Produits extraordinaires	5 283	3 644
Charges extraordinaires	-1 704	- 15 548
Prélèvement sur fonds de rénovation	159 000	232 868
Prélèvement sur fonds p/projets énergétiques	0	34 718
Attribution au fonds Erasmus	-4 840	- 4 900
Prélèvements sur fonds projets énergétiques	16 714	5 571
<b>Total résultats hors exploitation</b>	<b>174 453</b>	<b>256 353</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>411 185</b>	<b>269 873</b>
Attribution au fonds de rénovation	-349 000	- 229 500
Attribution au fonds de projets énergétiques	- 20 000	- 20 000
Attribution au fonds de retraites anticipées	-22 000	- 10 000
Attribution au fonds anniversaire	-20 000	- 10 000
Attribution aux moyens libres	-185	- 373
<b>Total attribution aux fonds</b>	<b>-411 185</b>	<b>- 269 873</b>
Résultat après variation des fonds	0	0
Attribution au fonds pour nouveaux logements	0	0
<b>Résultat après attribution aux fonds libres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Tableau de flux de trésorerie

EN CHF	2017	2016
<b>Résultat de l'exercice (avant attribution aux fonds)</b>	<b>411 185</b>	<b>269 873</b>
<b>Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation</b>		
Amortissements du mobilier et machines	128 791	119 442
Amortissements des immeubles	746 415	761 696
Variation des comptes créances	-36 752	- 20 243
Variation des comptes actifs de régularisation	22 832	9 737
Variation des comptes sûretés pour objets loués	11 422	-9 405
Variation des comptes passifs de régularisation	4 136	2 756
Variation des provisions à court terme	-13 100	- 45 900
Variation des engagements financiers à court terme	7 394	106 418
Variation des provisions à long terme	0	- 10 000
<b>Var. flux de fonds de l'activité d'exploitation</b>	<b>1 282 323</b>	<b>1 184 374</b>
Investissements mobilier de bureau	-92 960	-42 037
Investissements immeubles	-87 612	- 1 066 538
Variation de placements financiers	310 576	- 437
Désinvestissement mobilier de bureau	0	0
Désinvestissement immeubles	0	0
<b>Flux de fonds de l'activité d'investissement</b>	<b>130 004</b>	<b>- 1 109 012</b>
Diminution des engagements hypothécaires	-509 750	- 169 750
Augmentation des engagements hypothécaires	0	0
Variation capital des fonds	-154 160	-228 428
Variation capital d'organisation	-16 714	-30 289
<b>Flux de fonds de l'activité de financement</b>	<b>-680 624</b>	<b>-428 467</b>
<b>Augmentation, diminution des disponibilités</b>	<b>731 703</b>	<b>- 353 105</b>
Etat initial disponibilités au 1.1.2017	3 510 453	3 863 558
Etat final disponibilités au 31.12.2017	4 242 156	3 510 453
<b>Variation des disponibilités</b>	<b>731 703</b>	<b>- 353 105</b>

## Tableau de variation du capital

En CHF	Existant initial	Produits	Dotations	Transfert de fonds	Utilisation	Existant final
<b>Moyens provenant du financement propre</b>						
Capital de dotation	20 000					20 000
Moyens libres	443 649			185		443 834
Fonds nouveaux logements	150 000			0		150 000
Fonds pour projets énergétiques	84 819			20 000		104 819
Fonds pour retraite anticipée	34 429			22 000	-16 714	39 715
Fonds pour anniversaire	20 000			20 000		40 000
Résultat de l'exercice	0		411 185	-411 185		0
<b>Capital d'organisation</b>	<b>752 897</b>	<b>0</b>	<b>411 185</b>	<b>-349 000</b>	<b>-16 714</b>	<b>798 368</b>
<b>Moyens provenant de fonds</b>						
Fonds de solidarité	5 464				0	5 464
Fonds de rénovation	1 134 193			349 000	-159 000	1 324 193
Fonds pertes loyers Erasmus	44 733		4 840		0	49 753
<b>Capital de fonds</b>	<b>1 184 390</b>	<b>0</b>	<b>4 840</b>	<b>349 000</b>	<b>-159 000</b>	<b>1 379 230</b>

EN CHF

2017

2016

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

Les comptes annuels 2017 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 : 4 ans
  - Installations : 10 ans

**Indications sur la réalisation d'une évaluation des risques**

Le conseil de Fondation a procédé à l'analyse des risques.

**Constitution de gages en faveur de tiers**

Cédules hypothécaires en nantissement	57 840 000	54 580 000
---------------------------------------	------------	------------

**Prévoyance professionnelle**

Apartis Fondation pour le logement des étudiants a signé le 4 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 73.30%, avec un taux technique de 3.25%. Le montant garanti pour Apartis est de :

	623 589	623 589
--	---------	---------

EN CHF	2017	2016
<b>01 Liquidités</b>		
Caisse	3 159	5 285
Poste	434 179	409 487
Banque	3 804 818	3 095 681
<b>Total liquidités</b>	<b>4 242 156</b>	<b>3 510 453</b>
<b>02 Créances</b>		
Débiteurs divers	276	430
Créances relatives aux charges chauffage	57 483	20 577
<b>Total créances</b>	<b>57 759</b>	<b>21 007</b>
Les débiteurs divers comprennent l'impôt anticipé de l'année en cours.		
<b>03 Comptes actifs de régularisation</b>		
Intérêts intercalaires	0	10 605
Frais émission	214 729	228 623
Loyers payés d'avance	20 045	20 045
Assurances payées d'avance	36 412	30 805
Factures fournisseurs payées d'avance	9 407	14 119
Chiffre d'affaires Keycom	12 221	11 313
Factures débiteurs à recevoir	7 175	7 311
<b>Total comptes actifs de régularisation</b>	<b>299 989</b>	<b>322 821</b>
<b>04 Placements financiers</b>		
Placement rémunéré	0	310 576
<b>Total placements financiers</b>	<b>0</b>	<b>310 576</b>

## 05 Immeubles

Valeur d'investissement	Av. du Midi		Mont-Carmel		Epinettes		Varris		Industrie		Front		Cube		Buttes Pérolles		Foyer des Jeunes		
	Fribourg		Givisiez		Marly		Fribourg		Fribourg		Fribourg		Fribourg		Maly		Fribourg		
Valeur au 1.1.2017	10 892 314	23 905 313	11 664 065	10 399 586	7 180 276	5 236 128	14 376 604	1 410 492	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Subventions reçues <sup>1)</sup>	-4 694 814	-10 545 731	-6 229 746	-4 298 056	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Investissements	0	0	0	0	0	0	0	87 613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Différences arrondis	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Situation au 31.12.2017</b>	<b>6 197 500</b>	<b>13 359 582</b>	<b>5 434 319</b>	<b>6 101 530</b>	<b>7 180 276</b>	<b>5 236 127</b>	<b>14 376 604</b>	<b>1 498 105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Amortissements cumulés</b>																			
Situation au 1.1.2017	1 516 062	2 453 875	1 033 386	1 366 356	1 469 242	403 814	1 032 365	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Amortissements	66 069	121 075	49 489	70 704	104 961	88 639	245 478	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Situation au 31.12.2017</b>	<b>1 582 131</b>	<b>2 574 950</b>	<b>1 082 875</b>	<b>1 437 060</b>	<b>1 574 203</b>	<b>492 453</b>	<b>1 277 843</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Valeur comptable au 1.1.2017	4 681 438	10 905 707	4 400 933	4 735 174	5 711 034	4 832 314	13 344 239	1 410 492	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Valeur comptable au 31.12.2017</b>	<b>4 615 369</b>	<b>10 784 632</b>	<b>4 351 444</b>	<b>4 664 470</b>	<b>5 606 073</b>	<b>4 743 674</b>	<b>13 098 761</b>	<b>1 498 105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Valeur assurance-incendie au 31.12.2017</b>	<b>12 467 200</b>	<b>18 272 900</b>	<b>9 159 900</b>	<b>9 385 800</b>	<b>7 222 300</b>	<b>7 396 000</b>	<b>5 697 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Mobilier d'immeubles</b>																			
Situation au 1.1.2017	41 796	84 371	48 213	41 968	15 241	54 129	188 517	0	0	0	0	0	0	802	0	0	2 065	0	
Investissements	12 311	21 699	15 624	4 311	25 061	0	994	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 960	0	
Amortissements	-10 285	-23 775	-11 105	-9 968	-6 183	-14 763	-47 253	0	0	0	0	0	0	-802	0	0	-4 657	0	
<b>Valeur comptable au 31.12.2017</b>	<b>43 822</b>	<b>82 295</b>	<b>52 732</b>	<b>36 311</b>	<b>34 119</b>	<b>39 366</b>	<b>142 258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 368</b>	<b>0</b>	

<sup>1)</sup> Subventions reçues sur la base de la loi fédérale sur l'aide aux universités (abrogée le 8.10.1999) avec la condition d'affecter ces immeubles au logement pour étudiants pour une durée minimale de 30 ans.

EN CHF	2017	2016
<b>06 Passifs de régularisation</b>		
Intérêts sur prêts hypothécaires	0	2 427
Factures fournisseurs à payer	52 641	46 078
Provision honoraires révision	11 000	11 000
<b>Total passifs de régularisation</b>	<b>63 641</b>	<b>59 505</b>
<b>07 Provisions à court terme</b>		
Travaux entretien sanitaires	0	13 100
Travaux entretien extérieurs	8 000	8 000
Travaux de nettoyage	6 000	6 000
<b>Total provisions à court terme</b>	<b>14 000</b>	<b>27 100</b>
<b>08 Autres dettes à court terme</b>		
Dépôts de garanties de locataires mobiles	30 896	30 850
Loyers payés d'avance	235 045	205 305
Divers engagements <sup>2</sup>	278 595	300 987
<b>Total autres dettes à court terme</b>	<b>544 536</b>	<b>537 142</b>
<p><sup>2</sup> Les "divers engagements" correspondent aux frais d'immeubles et d'exploitation concernant la période 2017 qui n'ont pas encore été payés au terme du 31.12.2017 (crédateurs). Il s'agit également de divers dépôts financiers de locataires que nous devons rembourser à court terme.</p>		
<b>09 Dettes financières à long terme</b>		
Emprunts à la CCL	39 500 000	42 200 000
Prêt hypothécaire ARMOUP	1 779 640	1 949 390
Prêt hypothécaire BCF	0	0
Prêt hypothécaire Caisse pension CFF	10 360 000	8 000 000
<b>Total dettes financières à long terme</b>	<b>51 639 640</b>	<b>52 149 390</b>

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

EN CHF	2017	2016
<b>10 Produits d'immeubles divers</b>		
Recettes des cartes lessives	39 545	38 222
Divers produits d'immeubles <sup>1</sup>	32 910	28 628
<b>Total produits d'immeubles divers</b>	<b>72 455</b>	<b>66 850</b>

<sup>1</sup> Les "divers produits d'immeubles" comprennent les produits concernant les émoluments et frais de rappels, les honoraires de gestion concernant la comptabilité de la chaufferie.

### 11 Loyers payés et intérêts hypothécaires

Immeuble Foyer des Jeunes (loyers payés)	59 280	59 280
Immeuble Jean-Paul II Aiglon (loyers payés)	112 860	32 918
Immeuble Sonnenberg (loyers payés)	68 400	68 400
Immeuble Avenue du Midi, Fribourg	19 744	19 744
Immeuble Rte Mont-Carmel, Givisiez	63 343	289 037
Immeuble Ch. des Epinettes, Marly	17 335	17 335
Immeuble Le Varis, Fribourg	66 394	130 756
Immeuble Rue de l'industrie, Fribourg	104 637	150 246
Immeuble Résidence Campus "Front" Fribourg	63 912	82 500
Immeuble Résidence Campus "Cube" Fribourg	193 495	241 177
<b>Total loyers payés et intérêts hypothécaires</b>	<b>769 400</b>	<b>1 091 393</b>

### 12 Charges diverses d'immeubles

Frais Internet <sup>1</sup>	106 009	93 684
Frais Keycom	20 322	20 482
Charges diverses d'immeubles <sup>2</sup>	10 512	6 939
<b>Total charges diverses d'immeubles</b>	<b>136 843</b>	<b>121 105</b>

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

<sup>2</sup> Sont compris dans les charges diverses d'immeubles les abonnements de télévision/téléphone et les plaquettes de nom et les automates à lessive.

<b>EN CHF</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>13 Autres frais administratifs</b>		
Frais et intérêts bancaires	6 964	6 323
Téléphones et ports	8 141	9 625
Frais informatiques	22 249	25 642
Matériel de bureau et imprimés	11 775	7 556
Autres frais de bureau	14 640	25 765
<b>Total autres frais administratifs</b>	<b>63 769</b>	<b>74 911</b>
<b>14 Produits extraordinaires</b>		
Correction année antérieure	3 681	3 644
Contrat publicité SGA	1 602	0
Vente mobilier Beauregard	0	0
Vente mobilier Foyer Diocésain	0	0
Excédent provisions	0	0
Remboursement frais formation continue	0	0
Facturation frais administratifs Foyer Diocésain	0	0
<b>Total produits extraordinaires</b>	<b>5 283</b>	<b>3 644</b>
<b>15 Charges extraordinaires</b>		
Frais de chauffage année précédente	1 144	5 504
Taxe déchets 2011	0	10 000
Diverses charges	560	44
<b>Total charges extraordinaires</b>	<b>1 704</b>	<b>15 548</b>





**RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION**

au Conseil de fondation de

***APARTIS Fondation pour le logement des étudiants  
Fribourg***

Mesdames, Messieurs,

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) de APARTIS Fondation pour le logement des étudiants pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017.

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'entreprise 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 et aux statuts.

**FIDUCIAIRE JORDAN SA**  
**Claude Brodard**  
**Expert-réviseur agréé**

Fribourg, le 7 mars 2018.

- Annexes :
- bilan
  - comptes d'exploitation
  - tableau de flux de trésorerie
  - tableau de variation du capital
  - annexe aux comptes
  - rapport de performance

 Membre d'EXPERTSuisse

1701 Fribourg (Suisse) | Bd de Pérolles 4 | Case postale 838 | CHE-107.877.335 TVA | N° ASR 501419  
Tél. +41 26 322 36 42 | Fax +41 26 323 28 80 | info@jordan-fiduciaire.ch | www.jordan-fiduciaire.ch







Imprimé en mai 2018, sur papier FSC par respect pour l'environnement.