



© Vianney Huart

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021

Tél. : +41 21 617 81 54
Bâtiment Vortex
Route de Praz-Véguey 29
1022 Chavannes-près-Renens
www.fmel.ch





SOMMAIRE

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE FONDATION _____	4
Présentation du Conseil de fondation	5
REGARD DE LA DIRECTION _____	6
Notre organisation	7
L'ANNÉE 2021 EN CHIFFRES _____	8
LES FINANCES _____	9
LES DOUZE RÉALISATIONS DE 2021 _____	10-11
DÉPARTEMENT DU FACILITY MANAGEMENT _____	12
Rencontre avec Jean-Claude Duranot	13
CARTOGRAPHIE DU PARC IMMOBILIER _____	14-15
SERVICE DES LOCATIONS _____	16-17
GESTION DES RESSOURCES HUMAINES _____	18
Jobs d'étudiant.es et stages à la FMEL	19
SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL _____	20-21
LA FONDATION EN 60 ANS D'HISTOIRE(S) _____	22
La Fondation au fil du temps	23
2021, année des 60 ans de la FMEL	24
PLAN D' ACTIONS 2022 - 2026 _____	25
LA FMEL EN IMAGES _____	26-27

IMPRESSUM

Rapport d'activités FMEL 2021

Edité par la Fondation Maisons pour Étudiants Lausanne, Route de Praz-Véguey 29, 1022 Chavannes-près-Renens, www.fmel.ch

Textes ©FMEL mai 2022

Conception : FMEL

Image de couverture : Vianney Huart



MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE FONDATION



Chantal Ostorero, présidente du
Conseil de fondation.

Fêter un jubilé dans un esprit de renouveau – c'est ce qui a été accompli par la FMEL en 2021 ! Monsieur Yves Ferrari a été nommé officiellement directeur de la FMEL en juillet, après avoir assuré cette fonction durant trois mois ad interim. Une grande partie de la direction a également été renouvelée, ce que je conçois comme le gage d'un nouvel élan et d'un mouvement plus participatif : plus de collaboration, d'information et de transparence – bref, de solides atouts pour la FMEL. Les liens avec les Hautes écoles ont également été renforcés, surtout en ce qui concerne l'UNIL et l'EPFL, avec l'insertion affirmée de la FMEL sur le campus de Dorigny grâce au Vortex. La FMEL est considérée non plus comme un prestataire de services mais comme un véritable partenaire, notamment pour l'organisation de manifestations – ce qui sera encore plus tangible maintenant que la vie du campus n'est plus influencée par des restrictions sanitaires.

Je choisis de citer, au rang de ces manifestations (et au diapason avec mon goût pour la course à pied), la première édition de la Vortex Race qui a rassemblé

deux-cent-cinquante sportif.ves sur la rampe de cet imposant bâtiment. Une course originale qui a été présentée au bilan des Jeux olympiques de la jeunesse à Pékin par le Conseiller d'Etat Philippe Leuba ! Quant aux célébrations liées au jubilé des soixante ans de la FMEL, elles ont été multiples. Ouvertes par la Conseillère d'Etat Cesla Amarelle avec une cérémonie officielle en juin, elles se poursuivent jusqu'en 2022 avec une exposition qui retrace ces soixante années riches en développements et événements. Je remercie encore vivement toutes celles et ceux qui permettent à la FMEL de mener à bien ses missions : votre travail est essentiel. Les locataires vous en sont également reconnaissants – et grâce au nouveau logo choisi en 2021, la FMEL nous suggère à toutes et tous de voir la vie en rose – un rappel bienvenu en ces temps où les défis à relever sont nombreux !

Chantal **Ostorero**
Présidente du Conseil de fondation

PRÉSENTATION DU CONSEIL DE FONDATION

Ses membres

CHANTAL OSTORERO



Présidente
Directrice générale
de l'enseignement
supérieur (DGES)

CEDRIC BARDE



Trésorier
Responsable
Professionnels
immobilier Suisse
romande au
Credit Suisse

DANIEL CHUARD



Membre
Adjoint à la vice-
présidence associée
pour les affaires estu-
diantines à l'EPFL

ANDREA FAUCHERRE



Membre
Responsable du
logement & des
établissements publics
à la Ville de Lausanne

JULIEN MEILLARD



Membre
Adjoint de direction
au service de la
durabilité & Campus
à l'UNIL

NATHALIE RITTER



Membre
Cheffe de service
des affaires
estudiantines à
l'EPFL

CEDRIC RYCHEN



Membre
Directeur du service
des affaires sociales
et de la mobilité
étudiante (SASME)
à l'UNIL

BASSEL HANNA ABDELMASSIH



Membre
Etudiant à
l'EPFL

PERRINE DUJOURD'HUI



Membre
Etudiante à
l'UNIL

JEROME MERCIER



Membre
Etudiant à
l'EPFL

ANTOINE MOIX



Invité
Etudiant à l'EPFL
Responsable des
relations externes à
l'AGEPoly (EPFL)

HANNAH WONTA



Invitée
Etudiante à l'UNIL
Secrétaire générale
de la FAE à l'UNIL

Le Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est composé de 12 membres, représentant.es de l'Etat de Vaud, de la Ville de Lausanne, de l'EPFL, de l'UNIL, et d'étudiant.es de l'EPFL, de l'UNIL ou d'une HES vaudoise. Des représentant.es d'associations d'étudiant.es, Agepoly et FAE, sont invité.es à participer aux séances du Conseil, mais sans droit de vote.

Le bureau du Conseil, créé en 2017 pour renforcer la gouvernance de la Fondation, est l'organe de liaison entre le Conseil et la direction de la FMEL. Il est composé de 5 personnes, émanant du Conseil de fondation.

En 2021, le Conseil de fondation s'est réuni 7 fois, tout comme le bureau.



REGARD DE LA DIRECTION

Un anniversaire et de nouveaux défis



La direction au 31 décembre 2021 avec de g. à dr. : Lise Keller, responsable du domaine des locations a.i., Eric Grande, directeur du facility management, Yves Ferrari, directeur, Claude Waelti, directeur finance et IT a.i.

Avec le départ à la retraite de François Guichon début 2021, la FMEL a connu une période de transition jusqu'à l'arrivée de Yves Ferrari au 1^{er} juillet 2021. Après quelques ajustements, une équipe de direction a été constituée. Cette dernière est reconnaissante de la quantité de travail effectué depuis 60 ans et plus particulièrement ces 18 dernières années.

L'équipe de direction qui s'est constituée a eu pour mission de poursuivre les objectifs de la Fondation, répondre aux engagements et satisfaire les locataires. Compétences, bienveillance et respect ont permis de faire face aux défis quotidiens.

Les multiples rencontres avec un personnel engagé ont permis de dégager les priorités pour assurer la poursuite des activités. Le management a évolué en responsabilisant les équipes et en se basant sur le savoir et le savoir-faire du personnel travaillant à la FMEL. L'initiative et l'engagement du personnel en contact direct avec les locataires ont été valorisés.

Les difficultés informatiques, le télétravail imposé par la Covid-19, le changement au sein de la direction n'ont pas entamé la détermination du personnel, aussi bien des membres de l'administration que du terrain, à rester en contact quotidien avec les locataires afin de répondre à leurs besoins.

L'équipe de direction se réjouit de constater que c'est bien tout le personnel de la FMEL qui forme une équipe pour mieux répondre aux souhaits des locataires.

Les relations avec le Conseil de fondation, ouvert aux changements et souhaitant soutenir la nouvelle direction, se sont développées. Les liens avec les Hautes écoles se sont renforcés pour mieux comprendre et répondre à leurs besoins. Les contacts nécessaires ont eu lieu pour assurer le développement des bâtiments et la rénovation de ceux existants.

Enfin, les jalons importants qui ont permis de marquer les 60 ans de la Fondation ont été respectés. De nombreux événements, fêtes, exposition, concours, discours, etc. ont rythmé l'année 2021 afin de faire connaître et de positionner la FMEL comme un partenaire de confiance dans le cadre du développement à venir des Hautes écoles.

Mais c'est surtout à ses locataires, à qui la FMEL doit son existence, ses joies mais parfois aussi ses craintes, qu'il faut dire merci pour leur soutien depuis 60 ans. Leurs questionnements et leurs sollicitations incitent la Fondation à sans cesse s'améliorer.

En 60 ans, la FMEL a connu bien des changements, même si la mission d'accueil et de logement des personnes étudiant dans les Hautes écoles reste identique. Nul doute que les 60 prochaines années connaîtront également bien des innovations

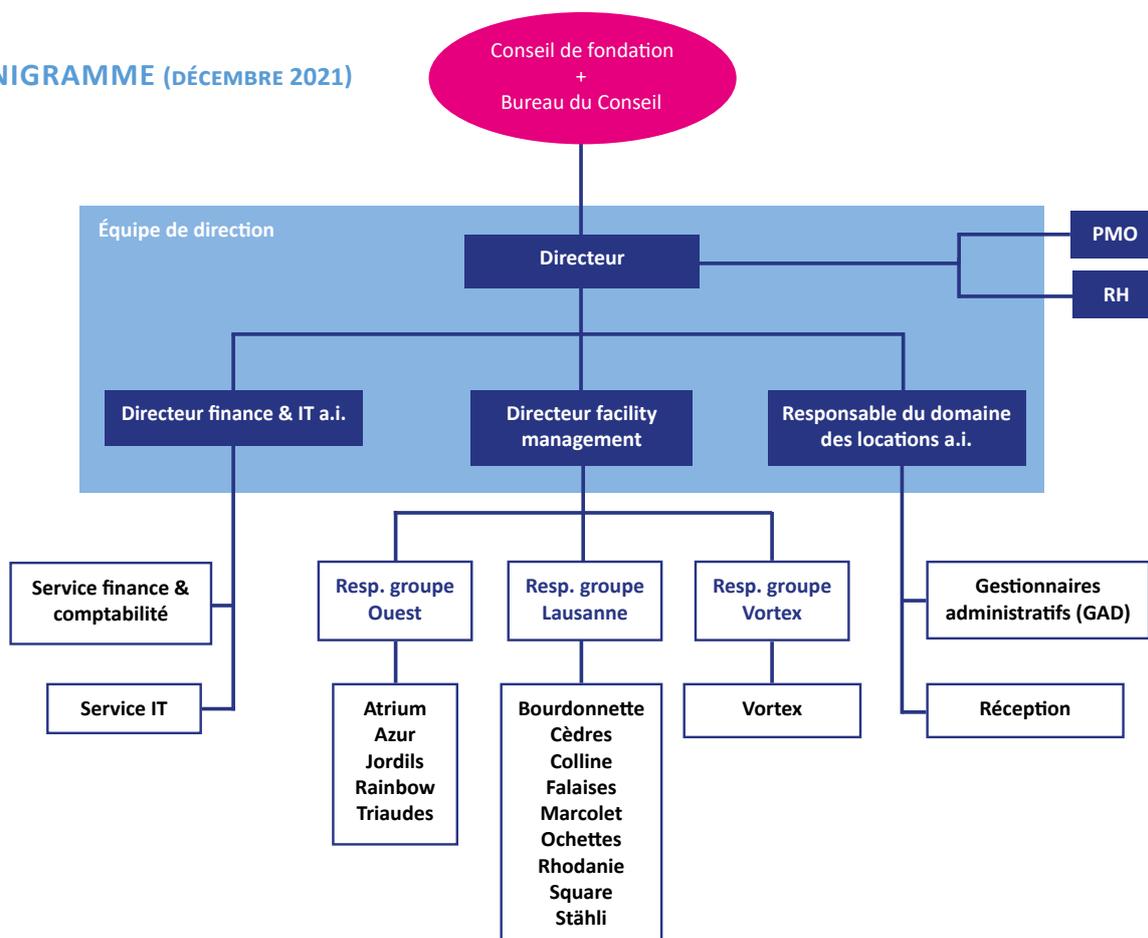
L'équipe de **direction**

NOTRE ORGANISATION

Un management plus horizontal

Avec une grande partie de la direction renouvelée en 2021, l'organisation de la FMEL a évolué vers une plus grande transversalité, visant à favoriser un mode de fonctionnement plus participatif, permettant d'assurer la cohérence des décisions. Ainsi, plus qu'un nouveau directeur, c'est une nouvelle équipe de direction qui veille à accompagner l'évolution de notre organisation actuelle vers une organisation qui sera centrée sur les locataires.

ORGANIGRAMME (DÉCEMBRE 2021)



Le département IT : 2021 une année en clair-obscur

Pour la première fois de son histoire, la FMEL s'est dotée en juin 2021 d'une stratégie informatique pour les années à venir. L'objectif est de simplifier les relations administratives avec les locataires grâce à une opérabilité des différents logiciels via un système de type ERP (Progiciel de gestion intégré - Odoo). La première étape avec le logiciel de comptabilité a été initiée en 2021 et se concrétisera en avril 2022. Une deuxième étape devrait permettre de revisiter le cœur du métier avec le possible remplacement de StarRez - l'actuel outil de réservation des chambres en ligne.

Mais 2021, c'est également la première fois de son histoire que la FMEL a subi une tentative de hacking de ses données. C'est à la main que les serveurs sont débranchés le 16 octobre 2021, forçant le personnel de la FMEL à travailler en mode dégradé pendant plusieurs jours. StarRez ne sera réouvert qu'en 2022, après avoir contraint les gestionnaires administratifs de travailler en mode manuel pendant plusieurs mois. Les réflexes de nos informaticiens ont heureusement permis d'éviter toute fuite ou destruction de données selon les experts informatiques en analyse forensique qui ont revu l'ensemble des serveurs.

La FMEL poursuit aujourd'hui sa transition numérique, tout en veillant au renforcement de sa sécurité informatique.



L'ANNÉE 2021 EN CHIFFRES

1'748

Nombre de
baux établis

3'500

Nombre de gourdes et de
lapins en chocolat distribués

15

Nombre de résidences

CHF 28,6 mio

Chiffre d'affaires

62

Nombre de
collaborateur.rices

16

Nombre de visites
organisées au Vortex
depuis le lancement en
septembre de
www.visitevortex.ch

250

Nombre de participant.es à
la Vortex Race

1'252

Nombre de «followers» sur
Instagram depuis le 1^{er} juin

CHF 6,2 mio

Masse salariale

3'961

Capacité d'accueil
(nbre de lits)

3'300

Nombre moyen de factures
de loyer envoyées par mois

LES FINANCES

Le résultat de la FMEL se monte en 2021 à 2,6 mio contre 1 mio en 2020. L'augmentation significative est due majoritairement à l'exploitation du bâtiment Vortex sur une année pleine en 2021.

La totalité du résultat est réparti dans les fonds de rénovation des différents immeubles appartenant à la FMEL à raison de 0,5% de la valeur de l'immeuble. Ces fonds permettent de maintenir un faible niveau de vétusté et de diminuer les charges d'entretien sur ces maisons. Le solde du résultat est attribué à la réserve globale pour nouveaux investissements qui sera utilisée, comme son nom l'indique, pour des futurs investissements, comme celui du Campus Santé.

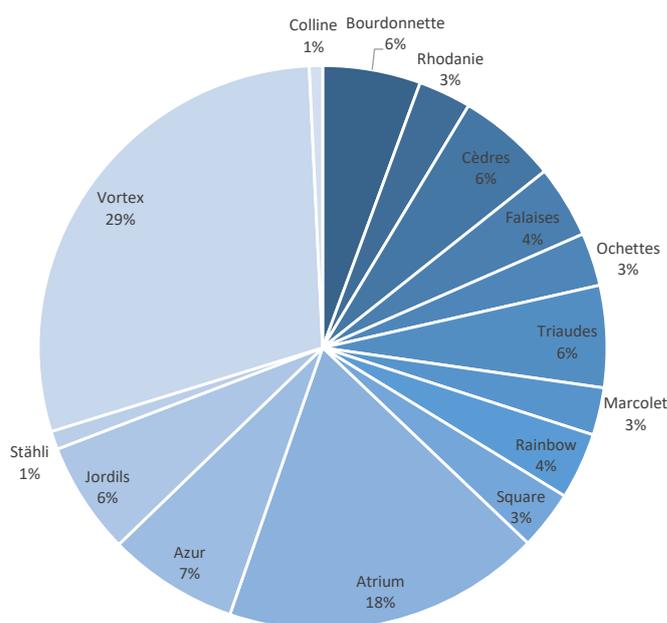
Les maisons dont la FMEL est propriétaire ont un meilleur rendement que les résidences appartenant à des tiers, puisque dans ce dernier cas la majorité du revenu est reversé sous forme de loyer au propriétaire du bâtiment. Mais en étant propriétaire, il y a en contrepartie plus de charges d'entretien et le revenu doit être suffisant pour alimenter le fond de rénovation attribué à chacune de ces maisons, ainsi que le fond pour des investissements futurs.

Périodiquement, des analyses sont faites pour déterminer si le niveau des loyers est adéquat, dans le but de pouvoir offrir les loyers les plus bas possibles aux locataires tout en garantissant la pérennité de la qualité des prestations fournies.

Organe de révision et système de contrôle interne

En 2021, la Fondation a opté de façon volontaire pour une révision ordinaire qui consiste en une révision approfondie basée sur un système de contrôle interne (SCI). L'organe de révision établit un rapport détaillé

Produit des locations 2021 par maison



destiné au Conseil de fondation sur les constatations relatives à l'établissement des comptes, au système de contrôle interne et au résultat de la révision.

Dans son rapport daté du 14 avril 2022, l'organe de révision conclut que les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi suisse et aux statuts. De plus, conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des obligations, l'organe de révision atteste qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement et à la présentation des comptes annuels.

Les comptes ont été approuvés par le Conseil de fondation le 4 mai 2022 •

Informations générales

La FMEL est soumise à la surveillance de l'Autorité de surveillance LPP et des fondations de Suisse occidentale. Elle est régie par les dispositions des articles 80 et suivant du Code civil suisse.

La FMEL est exonérée par l'Administration cantonale des impôts du canton de Vaud de l'impôt cantonal et communal sur le bénéfice et le capital ainsi que de l'impôt fédéral direct depuis 2001.

LES DOUZE RÉALISATIONS DE 2021

1



Le début d'année 2021 reste marqué par la pandémie et les cours en distanciel. Afin de compenser cette situation, des solutions d'urgence ont été mises en oeuvre pour aider les locataires à retrouver des services dont ils étaient privés. La FMEL a ainsi aménagé 143 espaces de travail temporaires et a mis à disposition gratuitement des imprimantes sur tous les sites. Un beau travail d'équipe du service Facility Management (FM) et IT.

JANVIER

2

Rendu nécessaire par la crise sanitaire, le déploiement du télétravail dans le secteur de l'accueil et de l'hébergement d'étudiant.es comporte des défis : comment optimiser l'organisation interne, tout en garantissant un service de proximité aux locataires ? C'est un réel challenge auquel la Fondation est confrontée, car pour gagner en efficacité, pour rester compétitive, elle doit promouvoir la flexibilité ainsi que la transversalité de certains postes ou fonctions – ce qui n'est pas coutumier dans les métiers de ce secteur.

FÉVRIER

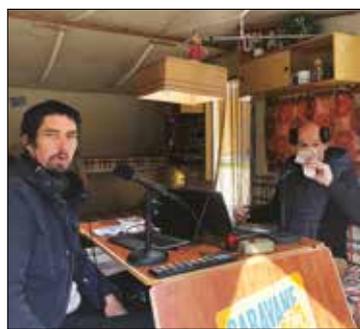
3



Fin mars, la présidente du Conseil de fondation annonce à l'ensemble du personnel que François Guichon, directeur, prend une retraite anticipée. La date de son départ a été fixée au 15 avril 2021.

MARS

4



Caravane FM, de la RTS, s'est installée au coeur du Vortex du 12 au 16 avril. Jean-François Michelet et Lionel Frésard ont mis du baume au coeur de tous nos locataires, encore obligés en ce printemps de suivre leurs cours en distanciel.

AVRIL

5



Une FMEL 2.0 avec la refonte totale de son site internet et sa nouvelle identité visuelle. Le nouveau site Internet est interactif, intuitif et facile d'utilisation. Il permet aussi d'accéder aux comptes Instagram, Facebook et LinkedIn de la FMEL.

MAI

6

Le 1^{er} juin s'est déroulée la cérémonie officielle des 60 ans de la FMEL en présence de la Conseillère d'Etat Cesla Amarelle. A cette occasion, 60 transats aux nouvelles couleurs de la FMEL ont été offerts aux locataires du Vortex pour se détendre.



JUIN

7



Le 1^{er} juillet, Yves Ferrari a été nommé officiellement directeur de la FMEL après trois mois d'interim à la tête de la Fondation.

JUILLET

8



Afin de rendre attractifs ses comptes sur les réseaux sociaux et de garder le contact avec ses locataires pendant l'été, la FMEL a mis sur pied un concours photo pendant les vacances. Les plus belles d'entre elles décorent aujourd'hui les salles d'étude. Les photographes ont été récompensé.es en présence de leur intendant et gestionnaire administrative.

AOÛT

9

Le 9 septembre, la FMEL a vécu sa soirée de gala à l'occasion des célébrations de ses 60 ans. Cette magnifique soirée s'est déroulée dans la propriété de la Fondation des Bois-Chamblard à Buchillon. Un beau moment de partage pour les collaborateur.rices, les partenaires et les proches de la FMEL.



SEPTEMBRE

10



Le site www.visitevortex.ch est lancé et l'équipe de l'intendance Vortex est prête à gérer les réservations et les visites. Une belle vitrine pour la FMEL.

OCTOBRE

11



La 1^{ère} Vortex Race s'est déroulée le 25 novembre et a remporté un franc succès avec ses 250 participant.es. Une belle édition co-organisée avec des étudiant.es de l'ESSUL. Meilleur chrono sur les 2,8 km de course ? 7'42''.

NOVEMBRE

12

Le 22 décembre 2021, Yves Ferrari s'apprête à déposer auprès de la commune de Chavannes-près-Renens, la demande d'autorisation de construire pour le bâtiment de Campus Santé - sur les côtes de la Bourdonnette. Les 500 chambres ouvriront en septembre 2026.



DÉCEMBRE

DÉPARTEMENT DU FACILITY MANAGEMENT (FM)

Un département qui bouge

Avec un effectif représentant environ les deux tiers du personnel global, le département du FM a pour mission l'entretien du domaine bâti et son exploitation. A travers ses équipes intendance déployées sur chaque site, ce département œuvre pour assurer les meilleures conditions de vie actuelles et futures des locataires, et représente un maillon essentiel dans la relation que la FMEL entretient chaque jour avec ses locataires. Les quelques exemples suivants reflètent une partie des actions concrètes menées par ce département en 2021 :

- La transition d'un opérateur privé (Lavorent) vers une gestion interne des buanderies. Quatre sites pilotes ont été sélectionnés (Rhodanie, Falaises, Bourdonnette, Rainbow) pour procéder au remplacement des machines à laver et à sécher par du matériel neuf, et pour adopter l'application Vesta rendant leur utilisation plus pratique pour nos locataires via leur smartphone.
- L'amélioration du calme au Vortex, en faisant le pari de la prévention plutôt que de celui de la répression. Un chuchoteur a été mis en place à titre expérimental lors de périodes de l'année connues pour être plutôt animées. Cette solution a permis de constater des améliorations significatives, afin d'éviter des problèmes de tapage nocturne en période d'examen.



Moment convivial et de partage à Rainbow, lors de la distribution de gourdes dans le cadre de l'opération « bouteilles à la mer ».

- La contribution active de l'ensemble du personnel de terrain de la FMEL (intendant.es, assistant.es et personnel de nettoyage) à des opérations d'envergure à destination de nos locataires (opération lapin de Pâques, opération bouteilles à la mer).
- L'amélioration de la gestion du stock central situé aux Ochettes, pour lequel un groupe de travail a été mobilisé afin d'optimiser le nombre de références actuellement en stock. Ce projet s'inscrit dans la durée et se poursuivra en 2022.
- La mise en place d'un locataire institutionnel dans les murs des anciens bureaux de la FMEL situés avenue de Rhodanie 64 à Lausanne.
- La préparation du cahier des charges en vue de l'appel d'offre pour Campus Santé, avec l'appui de l'assistant maître d'ouvrage de la FMEL.

Par ailleurs, le département FM est extrêmement fier de participer à la réflexion sur comment apporter un meilleur service à nos locataires, en favorisant notamment le rapprochement du personnel sur le terrain du personnel du service location, et en encourageant la participation du service location à des opérations menées conjointement avec les intendant.es sur le terrain ●



L'équipe intendance et nettoyage de Falaises et Rhodanie, comme toutes les équipes sur les différents sites, œuvre pour assurer les meilleures conditions de vie aux locataires.

RENCONTRE AVEC JEAN-CLAUDE DURANOT

« Les Ochettes c'est un peu mon bébé »

Jean-Claude Duranot est employé à la FMEL depuis 33 ans. Après un apprentissage de coiffeur, il est d'abord entré à la Migros comme responsable des rayons électricité et sanitaire avant d'être engagé à la FMEL, en septembre 1988. Employé en tant que concierge à l'ouverture de la résidence des Ochettes, qui a aussi été son lieu d'habitation jusqu'en 2011, M. Duranot a vécu une mue complète de son métier, de concierge à celui d'intendant.

• M. Duranot, racontez-nous l'évolution de votre travail de concierge à intendant...

• Le travail de concierge consistait à faire l'entretien des lieux, des locaux techniques, les états des lieux, les réparations et rénovations, etc. Un vrai travail manuel et physique avant tout. Nous faisons beaucoup moins appel à des entreprises spécialisées, car nous avons le temps de le faire nous-mêmes. Je devais également habiter sur place, car à l'époque, des détecteurs incendie étaient installés dans toutes les chambres et nous avons l'obligation de pouvoir intervenir immédiatement.

• Quels ont été, pour vous, les changements marquants de votre métier ?

• L'informatisation de la FMEL dans les résidences. Cela coïncide avec l'implantation du système G-Doc qui nous donnait accès aux premières données de nos locataires. L'administratif a pris de plus en plus de place. Nous gérons toujours les livraisons et le suivi des travaux, mais pas forcément les commandes et les devis. Je ne peux pas dire que je regrette ce temps révolu, j'ai évolué en même temps. Notre travail comporte une plus grande responsabilité et a perdu une sorte d'insouciance.



• Les Ochettes a été la première résidence à proposer des modèles de colocation, pensez-vous que c'est toujours l'avenir ?

• Je pense que cela permet d'offrir un loyer modéré. En tant qu'intendant, l'idéal c'est une résidence qu'avec des studios, le travail est simplifié. Mais j'aime bien aussi le modèle de la chambre individuelle (N.B. avec cuisine communautaire), car c'est le modèle qui permet le plus d'interaction entre les résident.es.

• Qu'est-ce que la FMEL doit impérativement maintenir ?

• Je pense que la FMEL doit continuer à offrir tous les types de logements pour toutes les bourses. Nous devons être présents pour

nos locataires mais pas esclaves. Ce juste milieu est parfois difficile à trouver. La communication reste primordiale, même si le temps nous fait parfois défaut pour offrir un service hospitalité de meilleure qualité.

• Quelle a été la demande la plus folle que vous avez reçue de la part de locataire ?

• Ce n'est pas une demande, mais une scène un peu folle. Un soir, suite à une alarme incendie, j'arrive dans l'appartement en question et là, je vois la chambrée qui faisait un barbecue sur la table de la cuisine !

• Quelles sont les compétences qu'un.e intendant.e doit absolument avoir aujourd'hui pour exercer ce métier ?

• De bonnes connaissances informatiques, être autonome, proactif et décisionnel. Il faut aussi être manuel et connaître les parties techniques d'un bâtiment. Pour finir, être empathique et aimer les gens sont des qualités importantes.

• Et quels conseils lui donneriez-vous ?

• Pour bien réussir, il faut savoir bien tenir les rênes, mais être souple, c'est-à-dire avoir une main de fer dans un gant de velours ●

CARTOGRAPHIE DU PARC IMMOBILIER





SERVICE DES LOCATIONS

Une **adaptation** constante au service des locataires

Les défis de l'hébergement étudiant des années septante restent ceux du XXI^e siècle : accueil, prix abordables, qualité et sécurité des lieux, intégration culturelle, facilitation de la transition vers le devenir adulte; mais ils ne peuvent aujourd'hui faire abstraction des nouvelles générations d'étudiant.es. Le service des locations est le coeur du travail de la FMEL. Sans locataires, la FMEL n'existe pas. C'est pour cela qu'ils méritent toute notre attention et que grâce à une équipe attentive et professionnelle, la FMEL ne cesse de se réinventer.

Qualifiés de génération Y, Z, de millennials, ou encore de digitals natives, les diplômé.es de demain ont grandi dans un monde avec une forte présence de l'informatique et d'Internet. Ils sont nés avec les réseaux sociaux et en font partie; ils ont accès à l'information en temps réel grâce aux technologies, sont particulièrement mobiles; ils ont de nouvelles habitudes de consommation, y compris en matière de logement, et naviguent sans peine de plateformes virtuelles en relations réelles.

Cette adaptation aux besoins des nouvelles générations de locataires représente un enjeu de taille pour la FMEL. Le temps est désormais à l'action concertée, et c'est autour des notions de respect, de flexibilité, de coopération, de créativité, et de transparence, que se développent actuellement les services de la Fondation.

LE TRAVAIL DES RÉCEPTIONNISTES



Les réceptionnistes représentent le premier point d'accueil entre les futurs et actuels locataires et l'administration de la FMEL. Elles reçoivent des visiteurs.euses du monde entier. Les potentiels locataires, en visite à Lausanne, sont attiré.es par le Vortex et s'arrêtent souvent à l'accueil de la FMEL afin de prendre des renseignements et découvrir ce site. Les réceptionnistes se font un plaisir de leur donner toutes les informations sur la façon de réserver une

chambre dans nos différentes maisons. Elles leur expliquent notamment qu'en quelques clics depuis le site internet, ils.elles peuvent créer leur compte sur le portail de réservation.

En raison du taux d'occupation élevé, peu de chambres sont disponibles, ce qui entraîne beaucoup de visites sur le site internet avant de pouvoir réserver une chambre.

LE TRAVAIL DES GADS

Les gestionnaires administratif.ves (GAD) de la FMEL assurent les tâches administratives liées aux réservations dans chaque maison et résidence. Une fois qu'une chambre a été réservée via le portail, la.le gestionnaire de la maison suit la réservation et guide les nouveaux locataires dans toutes les démarches administratives.

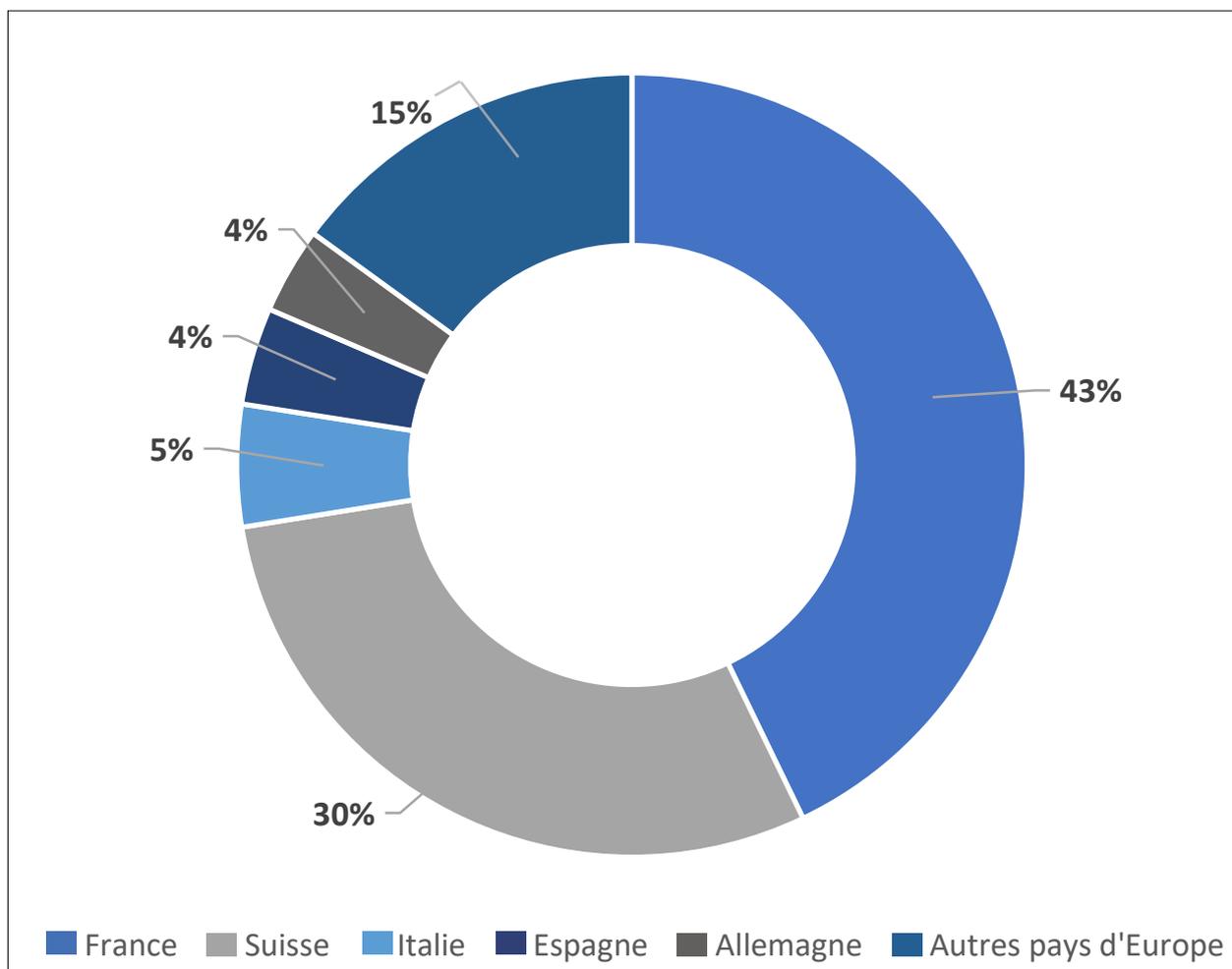
Lors du processus de réservation, les nouveaux locataires doivent télécharger des fichiers officiels, tels qu'attestation d'immatriculation des Hautes écoles et pièce d'identité. Les documents contractuels, comme le bail, la convention de colocation et la notification de loyer sont acceptés et signés électroniquement lors du processus de réservation. Le bail doit ensuite être téléchargé car chaque nouveau locataire doit le présenter à la commune de sa maison à son arrivée ●



Locataires FMEL par zone géographique et Hautes écoles

	UNIL	EPFL	HES et HEP	Total
Afrique	2%	9%	0%	11%
Amérique	2%	2%	0%	4%
Asie	2%	13%	1%	16%
Europe	12%	36%	1%	49%
Suisse	8%	11%	1%	20%
Total	26%	71%	3%	100%

Continent européen : provenance des locataires



GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

En 2021, 62 personnes travaillent à la FMEL représentant l'équivalent de 52 EPT.

Deux tiers du personnel occupent un poste affilié au domaine du facility management. Le domaine des locations représente 11% du personnel, celui des services de la comptabilité, IT et RH 15% et enfin la direction 8%. La masse salariale de la FMEL est de CHF 6,2 mio.

En 2021, plus d'un tiers du personnel a suivi au minimum une journée de formation et 11% a suivi trois journées ou plus de formation.

Les principales formations suivies ont trait au nettoyage (11 personnes), à la santé au travail (10 personnes) aux premiers secours (12 personnes), au management (7 personnes), à la préparation à la retraite (7 personnes), à l'écriture inclusive (7 personnes) et à l'informatique (3 personnes).

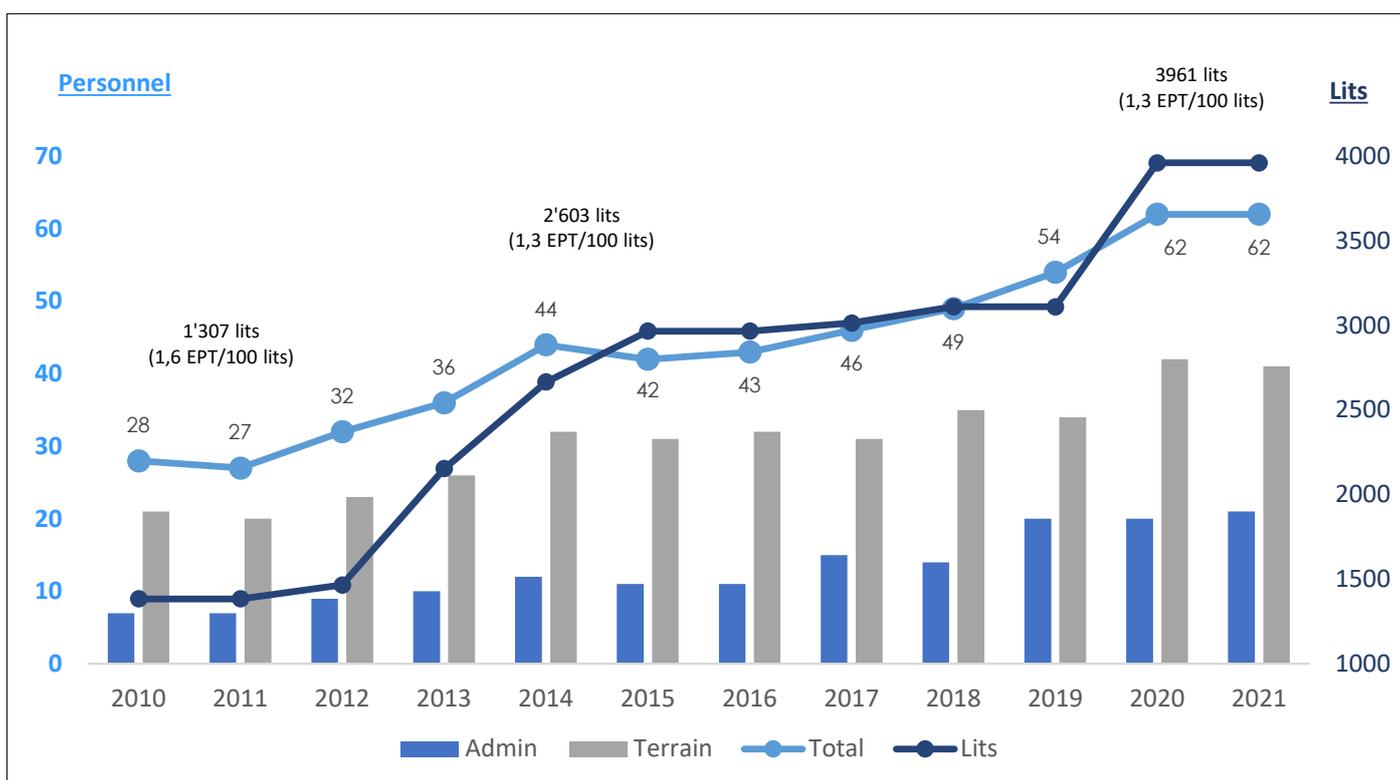
Le taux de rotation du personnel (13,5%) est en légère baisse par rapport à 2020 (14%). Sur 10 accidents pro-

fessionnels et non professionnels déclarés en 2021, seuls 2 ont nécessité un arrêt de travail.

Le télétravail, mis en place en 2020, a été largement pratiqué par l'ensemble du personnel administratif et par une partie du personnel de terrain - ceci au gré des périodes de confinement dictées par la Confédération. L'obligation d'annonce des postes vacants dans les professions où le taux de chômage national est supérieur à 5% à l'office régional de placement (ORP) a été l'occasion pour la FMEL de faire 8 annonces (7 pour du personnel de nettoyage, 1 pour un poste de gestionnaire administratif) et 4 personnes présentées par l'office régional de placement ont été recrutées temporairement.

Enfin, 37 personnes ont été engagées temporairement pour des remplacements allant de quelques jours à 3 mois ●

Évolution 2010 – 2021 du personnel et du nombre de lits à la FMEL



JOBS D'ÉTUDIANT.ES ET STAGES À LA FMEL

Au vu de la bonne expérience vécue avec les deux premier.ères étudiant.es en 2020, la FMEL a proposé, pour la deuxième année consécutive, deux postes de junior assistant.es en finance et comptabilité à 30%.

Ces postes sont destinés uniquement à des étudiant.es locaux à la FMEL.

En août 2021, respectivement décembre 2021, ce sont Carla Berthet et Arthur Thévenin qui ont ainsi pris leur fonction dans le département comptable de la FMEL. La direction et l'équipe comptable sont enchantées de cette collaboration, qui fournit un précieux coup de pouce et qui permet de donner aux étudiant.es leur première chance pour une expérience professionnelle.

La FMEL a également accueilli en 2021 deux stagiaires de l'École Hôtelière de Lausanne, à l'intendance du Vortex pour une durée de 6 mois, Mathias Crosa en mars, et Mengxi Mao en septembre.

L'intérêt pour la FMEL est d'avoir un regard d'étudiant.es extérieur sur la vie au Vortex, d'avoir un partage culturel avec des étudiant.es d'autres pays, voire même d'autres continents et de compléter le panel déjà large des langues parlées par l'équipe du Vortex.

La FMEL propose également ponctuellement, selon les besoins, d'autres jobs d'étudiant.es. Cette année, Océane Pannatier est venue renforcer l'équipe des gestionnaires administratifs.ives pour une durée de plusieurs mois



Mathias Crosa, étudiant à l'EHL, a été le premier stagiaire à l'intendance du Vortex.



Mengxi Mao, également étudiante à l'EHL, a succédé à Mathias à l'intendance du Vortex, pour ses 6 mois de stage.



Carla Berthet a débuté son job d'étudiante dans le département comptable en août.



Arthur Thévenin a rejoint l'équipe du département comptable en décembre.



Océane Pannatier, jeune étudiante, est venue renforcer l'équipe GAD plusieurs mois.

SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

La FMEL s'engage

Tout employeur a l'obligation d'assurer la sécurité et de protéger la santé de l'ensemble de son personnel. Ce concept de Santé et sécurité au travail (SST), apparu dans les années '80, est sous-tendu en Suisse par un cadre législatif spécifique, avec notamment la loi fédérale sur l'assurance-accident (LAA), la loi sur le travail (et ses ordonnances, notamment l'OLT 3), et l'ordonnance sur la prévention des accidents et des maladies professionnelles (OPA).

En complément à l'application du cadre législatif en vigueur, assurer la sécurité et protéger la santé des travailleur.euses implique de connaître les dangers et risques auxquels ils et elles sont confronté.es. La connaissance et le suivi régulier des contraintes associées aux conditions de travail, ou des atteintes à la santé, permettent notamment de développer des mesures de prévention et de promotion de la santé.

L'une des premières actions réalisée par la FMEL a consisté à participer au projet pilote VitaLab-Vaud 2016-2018. Développé par la Fondation Promotion Santé Suisse, ce projet a pour objectif de développer et tester différents modèles et/ou instruments destinés à la promotion de la santé dans les petites et moyennes entreprises suisses.

Les résultats issus de cette évaluation ont permis d'identifier plusieurs problématiques, liées aussi bien à des aspects structurels, qu'à des besoins professionnels individuels. En marge des aménagements portant sur les processus et procédures internes, des ateliers ont ainsi pu être proposés aux collaborateur.trices (troubles du sommeil, ergonomie sur le lieu de travail, gestion des conflits, sensibilisation aux premiers secours, formation aux techniques de nettoyage), et un suivi de l'absentéisme de longue durée (maladie et accident) systématisé.

La FMEL s'est par ailleurs associé les services d'une personne de confiance en entreprise (PCE) - et ce, depuis 2019.

Organisation interne SST FMEL

Depuis 2021, la direction de la FMEL a formalisé son système SST, en désignant deux personnes responsables de la coordination, du développement, et du suivi des projets en lien avec la SST. Elle continue à suivre la mise en application du concept SST au sein de la Fondation, et elle représente l'instance en charge de répondre aux autorités de surveillance en la matière, instituées par le droit fédéral.

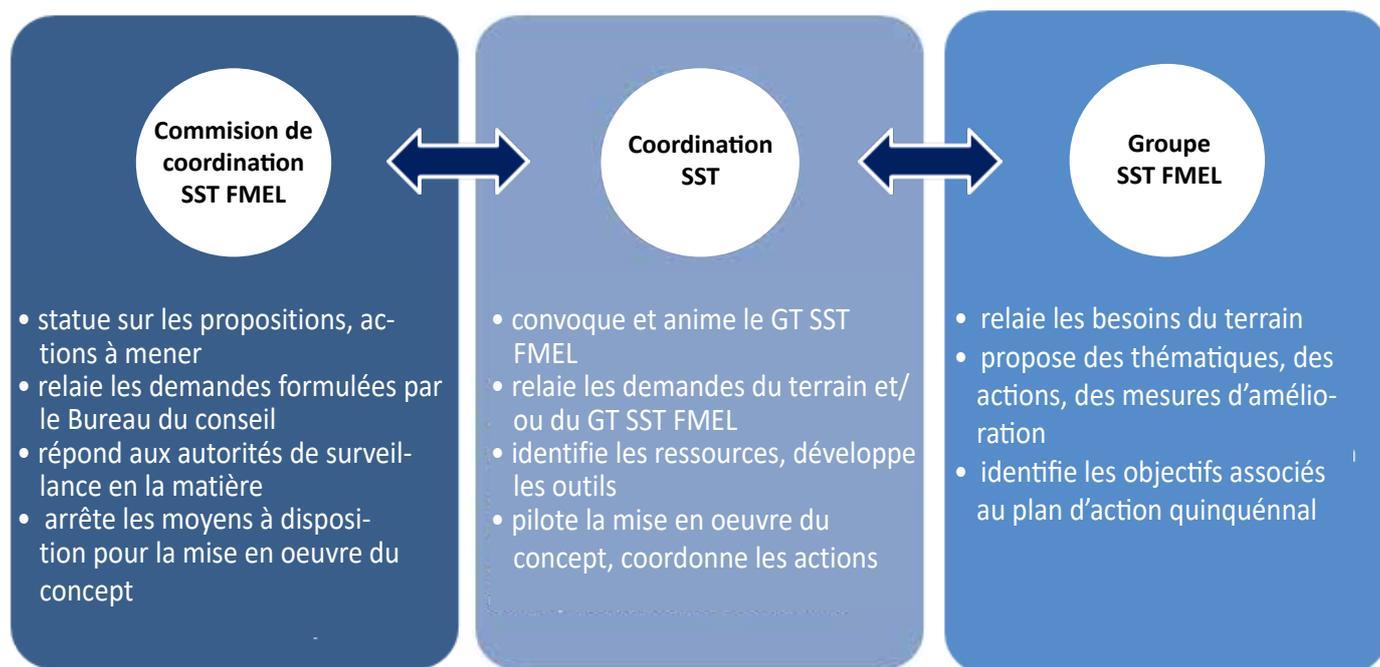
La direction est également l'organe qui répond au Conseil de fondation sur ces objets, et qui officie en tant que relais vis-à-vis de cette thématique auprès du bureau du Conseil de fondation. Enfin, c'est elle qui arrête les moyens à disposition pour la mise en œuvre du concept.

En collaboration avec les coordinatrices SST FMEL, la direction de la FMEL définit la politique globale de protection de la santé et de la sécurité du personnel



En matière de santé et sécurité au travail, la FMEL considère la sensibilisation et la formation aux premiers secours comme prioritaires pour l'ensemble de son personnel. En 2021, une quarantaine de personnes ont bénéficié d'une formation dans ce domaine.

Schéma récapitulatif de l'organisation interne SST FMEL



de la FMEL. Elle valide notamment :

- le choix des indicateurs
- le plan d'actions quinquennal
- la priorisation des projets SST
- les propositions de formation – sensibilisation
- la constitution d'une banque de données (documentation, ressources, outils, sites à consulter, référentiels) portant sur le sujet.

Rôle des répondant.es SST FMEL

Une partie des objectifs à atteindre dans le cadre de ce système SST FMEL entraîne la modification des cahiers des charges de certain.es collaborateurs.trices; c'est le cas notamment pour les intendant.es des maisons, à qui la tâche de répondant.es SST a été attribuée depuis 2021.

En désignant sur chaque site de la FMEL un.e répondant.e SST, la Fondation cherche à :

- faciliter la transmission des informations SST
- favoriser la coordination des actions associées au plan d'actions SST au sein des différents sites
- s'assurer de l'application et du respect des recommandations établies par la commission SST FMEL
- disposer d'un relais en cas d'incident critique/majeur survenant sur l'un des sites de son parc immobilier

Les répondant.es SST désigné.es sur les sites sont tout d'abord des personnes de contact; elles veillent à ce que les recommandations établies par la FMEL en matière de santé et sécurité au travail soient suivies et appliquées par le personnel œuvrant sur les

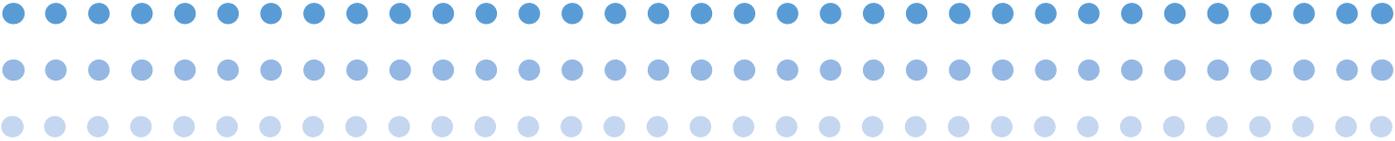
sites. Elles transmettent les informations qui leur sont communiquées par les personnes chargées de la coordination SST. Dans certaines circonstances, elles peuvent être amenées à collaborer plus étroitement avec l'un ou l'autre des services de la FMEL, et à intervenir auprès de leurs collègues, ou auprès des locataires. Les répondant.es SST identifient et relaient les besoins du terrain en matière de SST.

Plan d'actions SST

La crise sanitaire associée à la pandémie de Covid-19 aura significativement influencé la mise en oeuvre d'un plan d'actions SST au sein de la FMEL. Celui-ci est constitué, pour la période 2020 - 2025, des thématiques suivantes :

- Mise en place de l'organisation SST FMEL
- Elaboration des règlements, documents, processus et procédures internes liés aux risques SST
- Définition du concept premiers secours et attribution des tâches sur les différents sites
- Inventaire des dangers et des risques professionnels
- Constitution d'indicateurs SST FMEL

Prioritaire, le concept associé aux premiers secours se base sur les points 4 (règles de sécurité), 5 (détermination des dangers, évaluation des risques), 6 (mesures à prendre et leur réalisation), 7 (organisation des secours), et 9 (protection de la santé) de la directive MSST – également désignée par le terme directive CFST 6508 ●



LA FONDATION EN 60 ANS D'HISTOIRE(S)

Le 1^{er} juin 1961, sur proposition du Département de l'Instruction publique et des cultes, le Canton de Vaud, la Municipalité de Lausanne et l'Université de Lausanne (UNIL) créent la Fondation Maison pour étudiants de l'Université de Lausanne. C'est dans un bâtiment construit à Vidy, loué aux organisateurs de l'EXPO'64, puis transformé en logements pour étudiant.es, que la FMEL prend ses quartiers. À son ouverture, en octobre 1965, la maison de Rhodanie compte 122 chambres. Elle hébergera également le siège administratif de la Fondation jusqu'en juin 2020. Le premier Conseil de fondation (CF), responsable de la gestion stratégique de la FMEL, est formé de trois personnes. Le conseiller d'État Pierre Oguey, en charge du Département de l'Instruction publique et des cultes, en est le président. Pierre Graber, municipal des finances à la Ville de Lausanne, assure la fonction de trésorier, tandis que Jean-François Rossier en est le secrétaire.

1970 : Cap sur Dorigny

Membre du CF, puis président, Christian Pilloud rappelle que la mission principale de la FMEL, à savoir créer des logements estudiantins, se heurte à cette période aux réticences des communes à mettre à disposition des terrains à bâtir. Toutefois, le déménagement des Hautes écoles vers Dorigny permettra de réaliser des opérations territoriales providentielles.

1982 : Entrée de la Confédération dans le CF

La Confédération, à travers l'EPFL, fait son entrée dans le CF. Dès le 21 avril de cette année-là, sous la présidence de Robert Anken, la Fondation change de dénomination au profit de Maisons pour étudiants de l'Université et de l'EPFL. Le parc immobilier n'est alors constitué que de deux maisons : Rhodanie et Falaises. La maison des Ochettes sera ouverte en 1988.

2009 : Ouverture aux HES et HEP

Pour Michel Rochat, président de 2008 à 2010, deux thématiques occupent le CF en cette fin de première décennie du 21^e siècle : en 2008, le développement des HES, et les débats autour de la future loi fédérale sur l'encouragement et la coordination des Hautes

écoles, prévoyant de placer sur le même niveau tertiaire, les universités, les écoles polytechniques, les HES et les HEP, vont pousser le CF à revoir ses statuts.

Le 23 juin 2009, celui-ci pose donc le principe d'une ouverture de l'accès aux maisons de la FMEL aux étudiant.es inscrit.es dans ces filières d'études. La Fondation s'appellera désormais Maisons pour étudiants Lausanne (FMEL). La Fondation, qui gère ses propres maisons, deviendra en outre exploitante de bâtiments appartenant à des sociétés privées.

2010 : Accompagner la croissance

La présidence est assurée dès 2010 par Chantal Ostorero, qui œuvre encore aujourd'hui. En plus du trésorier, sept autres membres, représentant.es de l'État de Vaud, de la Ville de Lausanne, des directions de l'UNIL et de l'EPFL, ainsi que trois étudiant.es, constituent le CF. L'intégration d'étudiant.es ainsi que de représentant.es des associations faitières en son sein assure la représentation des locataires et la vitalité de ses débats.

2017 : Renforcer la gouvernance

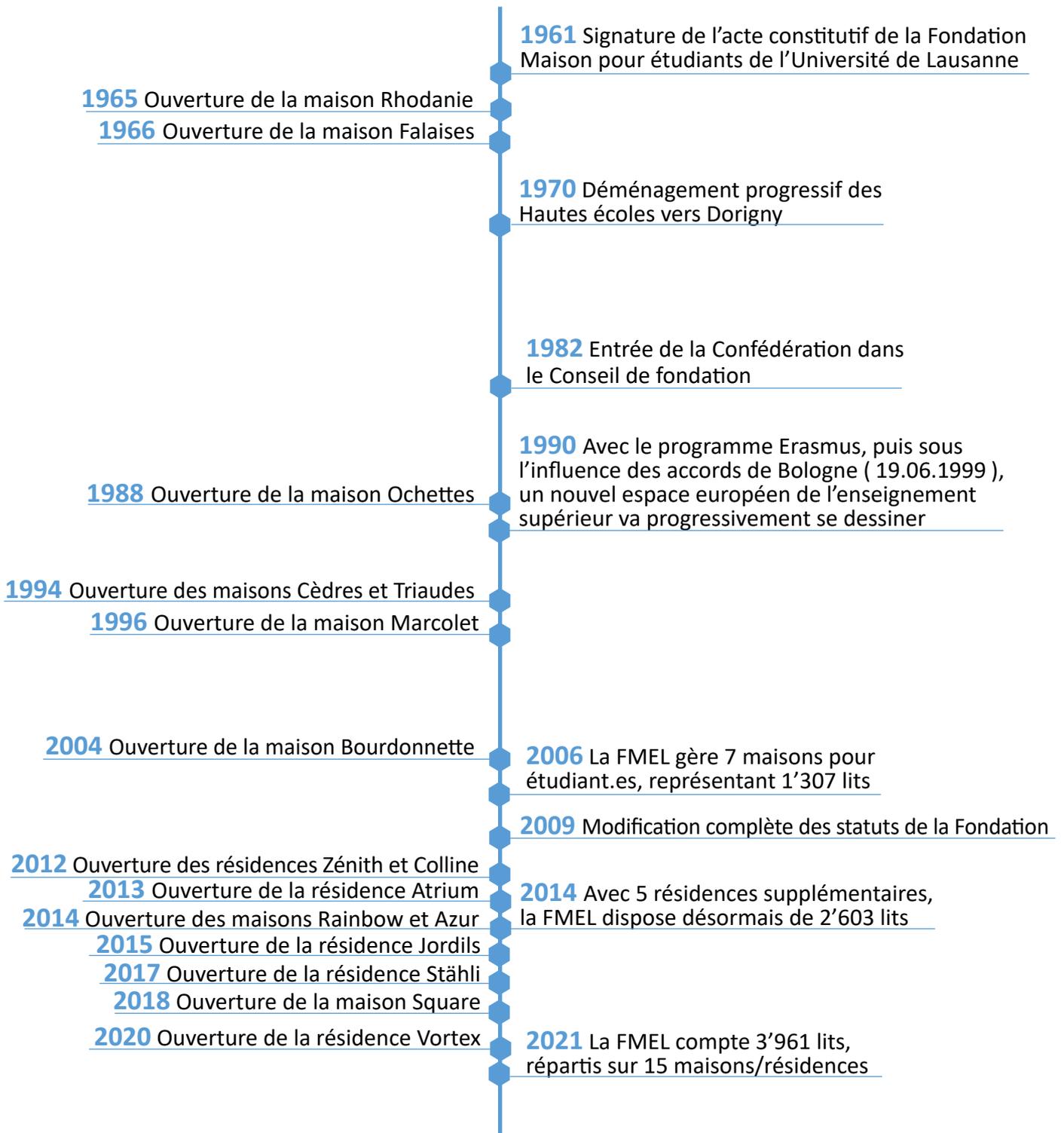
Depuis 2017, dans le but de renforcer sa gouvernance, la FMEL a créé le bureau du Conseil qui est composé de cinq membres, représentant les entités constitutives de la Fondation. Le bureau du Conseil soutient le CF et la direction dans les démarches associées à leurs attributions.

2021 : Tempori servire

La décennie précédente a vu l'ouverture et l'exploitation de neuf maisons, permettant la mise en location de 2'654 lits supplémentaires. En dix ans, le personnel de terrain passe de vingt à quarante-deux, et, pour le personnel administratif, de sept à vingt. La FMEL rejoint les quelques 9'320 moyennes entreprises que compte la Suisse en 2019. Le 1^{er} novembre 2021, de nouveaux statuts entrent en vigueur, parmi lesquels figure la composition du CF : celui-ci sera désormais constitué de cinq à onze membres, délégué.es ou désigné.es des services/institutions suivantes : Conseil d'État, Municipalité de Lausanne, direction de l'UNIL, direction de l'EPFL, étudiant.es-locataires de l'EPFL, de l'UNIL, et/ou d'une HES/HEP ●



LA FONDATION AU FIL DU TEMPS

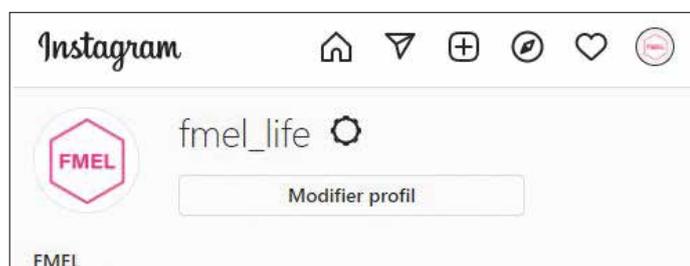


2021, ANNÉE DES 60 ANS DE LA FMEL

Année riche en événements

La FMEL a dignement célébré ses 60 ans et ceci en plusieurs étapes. La première étape fut celle du 1^{er} juin, date officielle de la signature de l'acte constitutif de la Fondation Maison pour étudiants de l'Université de Lausanne en 1961. La cérémonie s'est déroulée au Vortex en présence des différents partenaires de la FMEL, du Conseil de fondation et de la direction. Ce 1^{er} juin a également dévoilé le nouveau site Internet de la FMEL et son logo monochrome. Soixante transats revêtant ce nouveau logo ont d'ailleurs décoré les jardins du Vortex pour l'occasion.

La deuxième étape mit en avant les talents artistiques de nos locataires avec un concours photos intitulé « Toutes et tous photographes », concours proposé sur les nouveaux comptes Instagram et Facebook de la Fondation. Ce concours avait pour objectif de faire vivre la toute nouvelle communauté sur les réseaux sociaux de la FMEL.

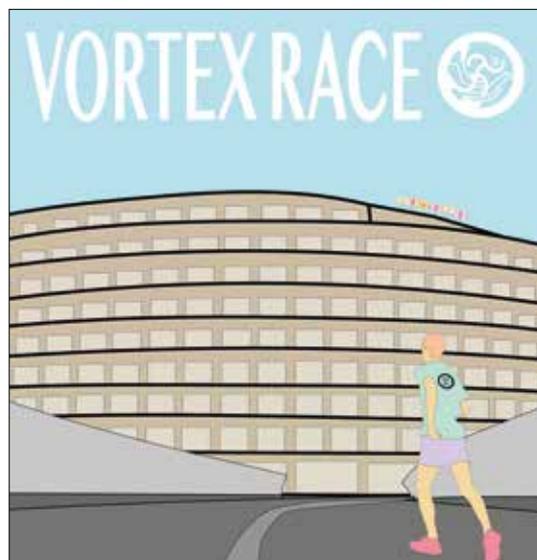


A la rentrée de septembre, en partenariat avec l'UNIL et les Retraites Populaires, la troisième étape de notre jubilé fut celle de créer le site Internet www.visitevortex.ch afin de pouvoir faire découvrir ce bâtiment emblématique qu'est le Vortex. Après plusieurs mois de travail (tournage, interviews, rassemblement de documents, etc.), un concept a été mis en place pour accueillir le public de manière optimale et vivante.

La quatrième étape fut marquée par la soirée de gala qui s'est déroulée le 9 septembre au domaine du Bois-Chamblard à Buchillon. Soirée qui a permis de rassembler tout le personnel de la FMEL, ami.es, par-

tenaires et officiel.les et de souffler dignement les 60 bougies de la Fondation.

En octobre, la cinquième étape fut celle de l'opération « bouteilles à la mer » qui visait à sensibiliser nos locataires, de plus de 100 nationalités différentes, à boire l'eau du robinet et à être ainsi plus écoresponsables. Ce ne sont pas moins de 3'500 gourdes FMEL qui ont ainsi été distribuées en main propres dans nos 15 résidences. Cette distribution a aussi permis de créer le lien social primordial à la vie dans nos mai-



La sixième étape fut une étape sportive, avec la première Vortex Race. La FMEL, en collaboration avec l'ESSUL (l'association des Etudiants en Sciences du Sport de l'UNIL) a mis sur pied cette course pédestre qui s'est déroulée le 25 novembre sur la coursive intérieure du Vortex. Une première qui a rencontré un vif succès avec plus de 250 participant.es.

Les septième et huitième étapes se sont réalisées en 2022 avec la mise en service de notre voiture électrique Mobility et l'exposition sur les 60 ans de la FMEL qui a mis fin aux festivités au printemps 2022 ●



Yves Ferrari
directeur

PLAN D' ACTIONS 2022-2026

Développer ensemble

Si la mission principale de la FMEL est de loger les personnes immatriculées dans les Hautes écoles, la Fondation devra continuer à s'adapter aux besoins de ses locataires en améliorant la qualité, la disponibilité ainsi que la diversité de ses services. Si les solutions informatiques constituent l'une des pistes, le redéploiement de certains de ses services pourrait également favoriser la qualité relationnelle avec les bénéficiaires.

L'équipe de la FMEL pour soutenir

Pour assurer ces missions, la FMEL devra renforcer l'autonomie de son personnel, encourager les formations continues, favoriser la flexibilité et la mobilité interne afin de prévenir les surcharges de travail tout en continuant à offrir la souplesse nécessaire aux locataires. La diversification des tâches permettra de valoriser le travail de l'ensemble du personnel et de développer des compétences rendant la FMEL mieux à même de faire face aux défis à venir.

Des projets qui se développent

L'arrivée des locataires dans les plus de 500 logements étudiants, baptisé LET, sur le Campus Santé à la Bourdonnette est prévue pour septembre 2026. Après la mise à l'enquête, fin 2021, c'est une période d'optimisation du projet, d'appel d'offre et de plans d'exécution qui va rythmer l'année 2022, pour un début des travaux en 2023. Le bâtiment en forme de croix répondra aux normes Minergie P Eco.

La FMEL devra en parallèle poursuivre ses efforts dans la rénovation de ses maisons (rénovation de la maison Falaises, rénovation du système de chauffage au Marcolet) pour offrir plus de confort aux locataires et répondre aux exigences environnementales.



Vue sur le futur Campus Santé, bâtiment en forme de croix.

Entretenir une relation de qualité avec nos partenaires principaux que sont l'UNIL et l'EPFL, mais également, sur la durée, avec les autorités communales et cantonales, permettra de continuer à proposer des logements bon marché et un environnement propice aux études. La FMEL participe donc, à son échelle, au rayonnement du canton de Vaud et au développement qualitatif de notre planète ●

Yves Ferrari
Directeur

LA FMEL EN IMAGES



Le 1^{er} juin s'est déroulée la cérémonie officielle des 60 ans de la Fondation. Cette date a marqué également le lancement du nouveau site Internet de la FMEL tout comme l'ouverture des comptes Facebook et Instagram. Soixante transats munis du logo des 60 ans et aux nouvelles couleurs de la FMEL ont été mises à disposition des locataires au centre du Vortex. Chantal Ostorero, présidente du Conseil de fondation, a honoré la FMEL au travers de son discours et a rappelé l'évolution et le parcours de la Fondation depuis ses débuts.



La soirée de gala organisée à l'occasion des 60 ans de la FMEL a réuni collaborateur.ices, partenaires et ami.es dans les beaux jardins de la Fondation des Bois Chamblard à Buchillon. L'animation musicale proposée par le groupe Diaphane (ci-dessous à dr.) a enchanté les invité.es tout comme le photomaton qui n'a pas arrêté d'immortaliser les sourires de cette belle soirée.





L'opération « Lapins de Pâques », a apporté à l'ensemble de nos locataires douceur et réconfort lors de la période de confinement. Le travail des intendants et du personnel de nettoyage qui ont distribué ces lapins est à saluer, car en cette période de pandémie, le lien social est primordial.



Dans le cadre des 60 ans de la FMEL, Guillaume Kleitz, locataire à Bourdonnette, s'est vu remettre un chèque pour 60 jours de loyer offert. Il a en effet été tiré au sort parmi les 1'200 premiers abonnés à notre nouvelle page Instagram. Beatriz San Mateo et Hassan Mourad (respectivement gestionnaire administrative et intendant de Bourdonnette) ont été ravis de lui remettre ce chèque.



L'opération « bouteilles à la mer » a consisté à distribuer en main propre une gourde portant le logo de la FMEL afin de promouvoir l'écoresponsabilité et de créer du lien avec nos locataires lors de la rentrée 2021.



La fête de Noël de la FMEL a pu à nouveau avoir lieu pour le plus grand plaisir des collaborateurs.rices. Une belle occasion pour remercier chacune et chacun pour le travail accompli en 2021.

Le beau podium olympique du personnel de nettoyage du Vortex avec (de g. à dr.) Sandrine Mbudi, Aldina Esteves, Maria Valverde et Yasna Castillo. Des championnes !

