



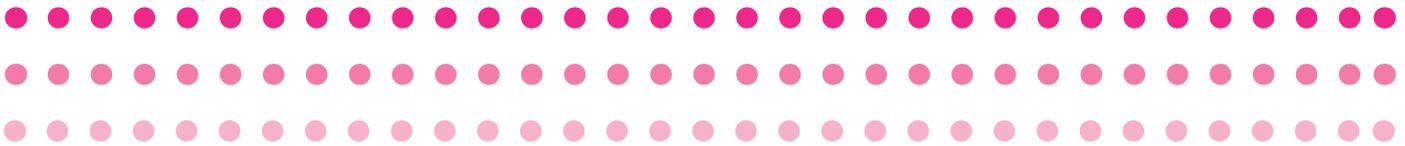
© J. Ch. Hugli

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2020

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



FONDATION
MAISONS POUR ÉTUDIANTS
LAUSANNE



SOMMAIRE

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE FONDATION	4
REGARD DE LA DIRECTION	5-6
PRÉSENTATION DE LA FONDATION	7-8
Notre mission	7
Organisation	8
L'ANNÉE 2020 EN CHIFFRES	9
LGESTION DES RESSOURCES HUMAINES	10-11
LES DOUZE RÉALISATIONS DE 2020	12-15
HÉBERGEMENT	16-21
Capacité d'accueil de la FMEL	16-17
Topographie du parc immobilier	18-19
Sondage de satisfaction des locataires de la FMEL	20-21
PLAN D' ACTIONS 2020 - 2025	22-23
LA PAROLE AUX LOCATAIRES ET AUX INTENDANT.ES	24-25
LA FMEL EN IMAGES	26-27

IMPRESSUM

Rapport d'activités FMEL 2020

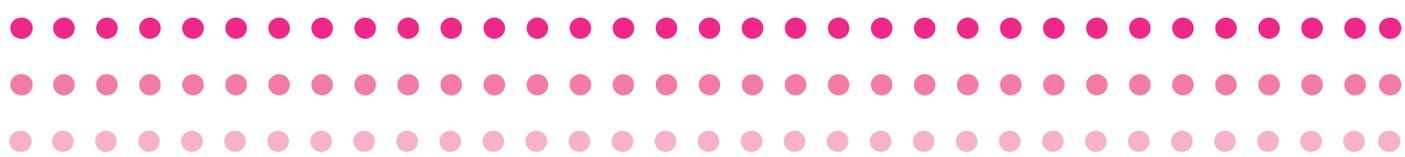
Edité par la Fondation Maisons pour Étudiants Lausanne, Route de Praz-Véguey 29, 1022 Chavannes-près-Renens, www.fmel.ch

Textes ©FMEL mars 2021

Correction : Albert Grun

Conception graphique : Gaëlle Kursner-Georgy

Image de couverture : J. Ch. Hugli



MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE FONDATION

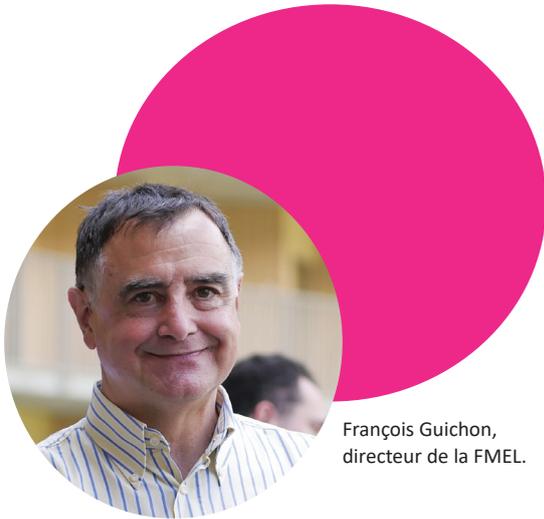
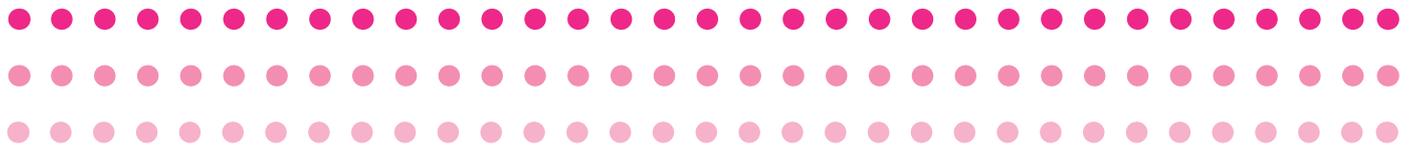


Chantal Ostorero, présidente du
Conseil de fondation.

Que de nouveautés en 2020 ! Le déménagement de l'ensemble de la Fondation dans ses locaux du Vortex, bâtiment désormais emblématique du logement étudiant dans notre canton, a marqué tous les esprits. Il semble alors naturel que la FMEL se situe à proximité immédiate de bon nombre de ses locataires. Autre événement, moins réjouissant, la pandémie a affecté le monde entier. Les hautes écoles vaudoises et toutes les personnes qui y travaillent ou étudient ont vu leur quotidien chamboulé et ont dû adapter leurs pratiques. Dans ce contexte tendu, la FMEL a su gérer des départs précipités, ménager de nécessaires espaces de quarantaine, ou encore s'ingénier à atténuer le senti-

ment d'isolement de ses locataires tout en respectant consignes sanitaires et distanciation sociale. La résilience, l'adaptation, la solidarité, l'invention ou la réinvention : ces termes ont été retournés en tous sens pour tenter de composer au mieux avec cette année particulière, éprouvante, afin de continuer à remplir nos missions. Je salue le travail de l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs de la FMEL, qui ont pris leurs tâches à cœur, au service du bien-être de celles et ceux qui étudient dans nos hautes écoles. Merci à vous !

Chantal **Ostorero**
Présidente du Conseil de fondation



François Guichon,
directeur de la FMEL.

REGARD DE LA DIRECTION

2020 :
une année **incroyable** !

L'année 2020 restera dans nos mémoires comme une année hors normes, absolument incroyable.

Elle a commencé en fanfare avec **les Jeux Olympiques de la Jeunesse (photo ci-dessous)**, organisés par la Ville de Lausanne, jeux qui ont vu pas moins de 1800 athlètes et accompagnant.es venu.es du monde entier investir le Vortex et y loger pendant les trois semaines de compétition, tapissant les barrières des coursives de drapeaux multicolores. Il en reste des souvenirs, des expériences inoubliables, et des images qui nous réchauffent le cœur.

Quelques mois plus tard, en juin, c'est l'administration de la FMEL qui prend ses quartiers au rez de ce

bâtiment emblématique, dans des bureaux flambant neufs, devenant ainsi les premiers occupants permanents du site. Ce déplacement permet à la FMEL d'être plus proche de ses locataires, les étudiant.es du Campus universitaire lausannois.

Simultanément, une nouvelle version du portail de réservations StarRez est développée, testée et lancée.

Puis arrivent en août et septembre, en quatre vagues successives, les plus de 800 locataires des chambres et studios de la FMEL au Vortex (**photo ci-dessous**). Des arrivées en masse remarquablement maîtrisées, y compris les nettoyages préalables, par l'équipe du Vortex. Dans les autres maisons de la FMEL, beaucoup de départs et arrivées ont également eu lieu,





comme en témoignent des statistiques époustouflantes : 2207 départs et 1733 arrivées, avec un pic de 428 pour le seul mois d'août ! C'est dire si les collaborateur.rices de la FMEL, à tous les échelons, ont été particulièrement sollicité.es durant cette année. Et il.elle.s ont su, grâce à leurs efforts et à leur engagement sans faille, relever le défi représenté par ces innombrables rotations.

Et enfin en octobre, a eu lieu l'inauguration officielle du Vortex en présence de deux Conseiller.es d'Etat, et des directions des Retraites Populaires, de l'UNIL, de la FMEL et des autorités communales.

Une année incroyable, disions-nous...

Ah oui, impossible de l'oublier ! Un minuscule virus venu d'Asie est venu s'inviter au printemps pour ajouter aux performances énumérées ci-dessus son lot de difficultés supplémentaires.

Et l'équipe de la FMEL, comme toujours, a su s'adapter très rapidement et se montrer à la hauteur des défis à relever. Jugez-en plutôt :

- En moins d'une semaine, suite à l'annonce du Conseil fédéral, tout le personnel administratif et une partie des intendant.es est mis en télétravail, sans discontinuité dans la fourniture des prestations.
- Des mesures sont prises en continu, pour les locataires et pour le personnel de la FMEL, afin de respecter les exigences de protection édictées par les autorités fédérales et cantonales. Mise en place d'un plan de protection et tenue de pas moins de 37 séances de la cellule de crise.



Moment de détente agréable pour le personnel en ces premiers jours d'été au Vortex.

- Ensuite, déconfinement en juin, puis re-confinement en septembre. La FMEL invente, s'adapte à chaque changement de situation sanitaire pour respecter les exigences en vigueur :

- Installation de distributeurs de gel hydroalcoolique sur tous les sites, pose et renouvellement des affiches pour les mesures de protection (vertes, oranges, rouges), désinfection systématique des lieux de circulation et espaces communs (bravo au personnel de nettoyage qui a effectué ces tâches dans des conditions difficiles).
- Communications aux locataires et au personnel pour les informer des changements.
- Soutien financier aux services sociaux de l'EPFL et de l'UNIL pour les aider à faire face à l'augmentation des demandes d'aide financière.
- Libération de chambres et studios pour les quarantaines de locataires venant de pays à risques, et gestion de l'occupation courte durée de ces chambres.
- Actions menées à l'automne et en fin d'année auprès de nos locataires pour lutter contre l'isolement et augmenter les possibilités de travailler en petits groupes.
- Mesures de soutien pour le personnel (conseils sur le télétravail, cadeaux de fin d'année, distribution de masques et gants de protection).

Et finalement, malgré toutes les difficultés et la charge de travail énorme, nous sommes quand même arrivés à terminer cette année le 31 décembre 2020 ●

François **Guichon**
Directeur

PRÉSENTATION DE LA FONDATION

Notre mission ...

La Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL) est une organisation suisse d'intérêt public à but non lucratif. Sa mission : concevoir, réaliser et gérer des maisons dédiées à l'hébergement des étudiant.es de l'Université de Lausanne (UNIL), de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) et des hautes écoles spécialisées sises sur territoire vaudois. Du point de vue structurel, la FMEL est composée d'un Conseil, d'un bureau du Conseil, d'une direction, ainsi que de domaines et services d'activités.

MISSIONS DE LA FMEL

La mission principale de la FMEL est claire : mettre à disposition des étudiant.es des logements modernes, répondant aux besoins de cette population, dans des gammes de prix correspondant à leur budget. Ce secteur d'activités est couvert par le domaine des locations. Le contrôle et l'entretien du parc immobilier, dévolu au domaine du facility management, constituent le second secteur d'importance de la fondation. Les missions de ce secteur sont de garantir un parfait fonctionnement des installations techniques, une gestion rigoureuse des énergies dans le respect du développement durable, la préservation de la sécurité des sites de la FMEL, la gestion des accès.

UN FUTUR RÉJOUISSANT

À l'horizon 2025, la FMEL augmentera encore sa capacité d'accueil grâce au projet « Campus santé ». La fondation érigera sur les Côtes de la Bourdonnette un complexe de 500 chambres et studios pour les étudiant.es de la Haute Ecole de santé vaudoise (HESAV) et des autres hautes écoles, ce qui favorisera encore davantage l'accès aux logements étudiants ●

Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est composé de 12 membres, représentant.es de l'État de Vaud, de la Ville de Lausanne, de l'École polytechnique fédérale de Lausanne, de l'Université de Lausanne, et d'étudiant.es de l'EPFL, de l'UNIL, ou d'une HES. Des représentant.es des associations d'étudiant.es d'Agepoly et de la FAE sont invités 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, dont une majorité œuvre également au niveau du Conseil de fondation. En 2020, le Conseil de fondation s'est réuni 6 fois, tout comme le bureau du Conseil.

Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL)

La fondation a été créée par la Ville de Lausanne, le canton de Vaud et l'Université de Lausanne pour répondre au besoin croissant de logements pour étudiant.es. La capacité d'accueil totale actuelle s'élève à pas moins de 3500 lits en colocation, en chambre individuelle ou en studio, répartis sur quinze

sites de l'agglomération lausannoise principalement. Dernière construction en date, l'emblématique Vortex, inauguré en janvier 2020 et destiné à réunir provisoirement sous un même toit les 1800 athlètes et accompagnants des Jeux Olympiques de la Jeunesse Lausanne 2020. Unique en son genre, ce bâtiment,

reconnaisable à sa forme hélicoïdale, peut loger un millier d'étudiant.es et d'hôtes académiques sur le campus. Il reflète parfaitement le dynamisme de la fondation et sa volonté d'offrir une expérience client de qualité en proposant des loyers aussi abordables que possible.

ORGANISATION

Le personnel de nettoyage et les jobs d'étudiant.es à la FMEL



Une équipe de choc, constituée de Yasna Castillo, Aldina Esteves, Tamara Ferreira, Maria Valverde et Ioana Ungureanu, qui ont réussi l'exploit de nettoyer 829 chambres du Vortex en six semaines. Bravo Mesdames !

Courageuses, engagées et essentielles. C'est par ces trois mots que l'on peut qualifier les actions et l'importance de notre personnel de nettoyage en 2020. Malgré une crise sanitaire qui a fait vaciller le monde entier, nos équipes de nettoyage ont été là, fidèles au poste. Bravant la tempête, elles étaient en première ligne pour garantir à nos locataires comme à notre personnel des conditions d'hygiène et de propreté qui nous ont permis de traverser en sécurité les tumultes de la crise. En appliquant scrupuleusement les directives émises par la Taskforce COVID-19, elles ont limité la propagation du virus, permettant à la FMEL de ne pas connaître de cluster dans ses maisons.

A ces trois adjectifs qualifiant nos équipes de propreté, il y a une réponse évidente qui s'impose : bravo et merci !

JOBS D'ÉTUDIANT.ES À LA FMEL

La crise liée à la COVID-19 a durement touché la communauté étudiante. Privés de l'accès à leur lieu d'étude et de la plupart des échanges qui se déroulent habituellement sur le campus, certain.es étudiant.es ont également été privé.es de revenus. Préoccupée par

cette situation inédite, la direction de la FMEL a souhaité, à son échelle, agir face à la cessation subite de jobs étudiant.es. Ainsi, la fondation a mis au concours auprès de ses locataires deux postes de junior assistant.es en finances et comptabilité à 30%. Depuis septembre 2020, **Mme Beryl Lombardo (à g.)** et **M. Olivier Habib (à dr.)**, tous deux étudiant.es en HEC, vivent leur première expérience professionnelle en lien avec leurs études. La direction, très satisfaite et enthousiaste, va réitérer l'expérience en 2021 pour donner la chance à d'autres locataires de se frotter au monde professionnel car les contrats oscillent entre une année et une année et demie; elle songe même à étendre cette politique à d'autres secteurs d'activités ●





L'ANNÉE 2020 EN CHIFFRES

CHF 200'000.-

Donation de la FMEL au printemps
à l'UNIL et à l'EPFL

2'527

Contrats de
location

37

Séances de la Taskforce
COVID-19 FMEL

CHF 23'250'000.-

Chiffre d'affaires de la FMEL

106

Places pour étudier
disponibles sur les 15
sites

17

Points d'impression
répartis sur 15 sites

53

Stations
de gel hydroalcoolique
installées

7

Projets réalisés

> CHF 30'000.-

Coût matériel de
protection sanitaire

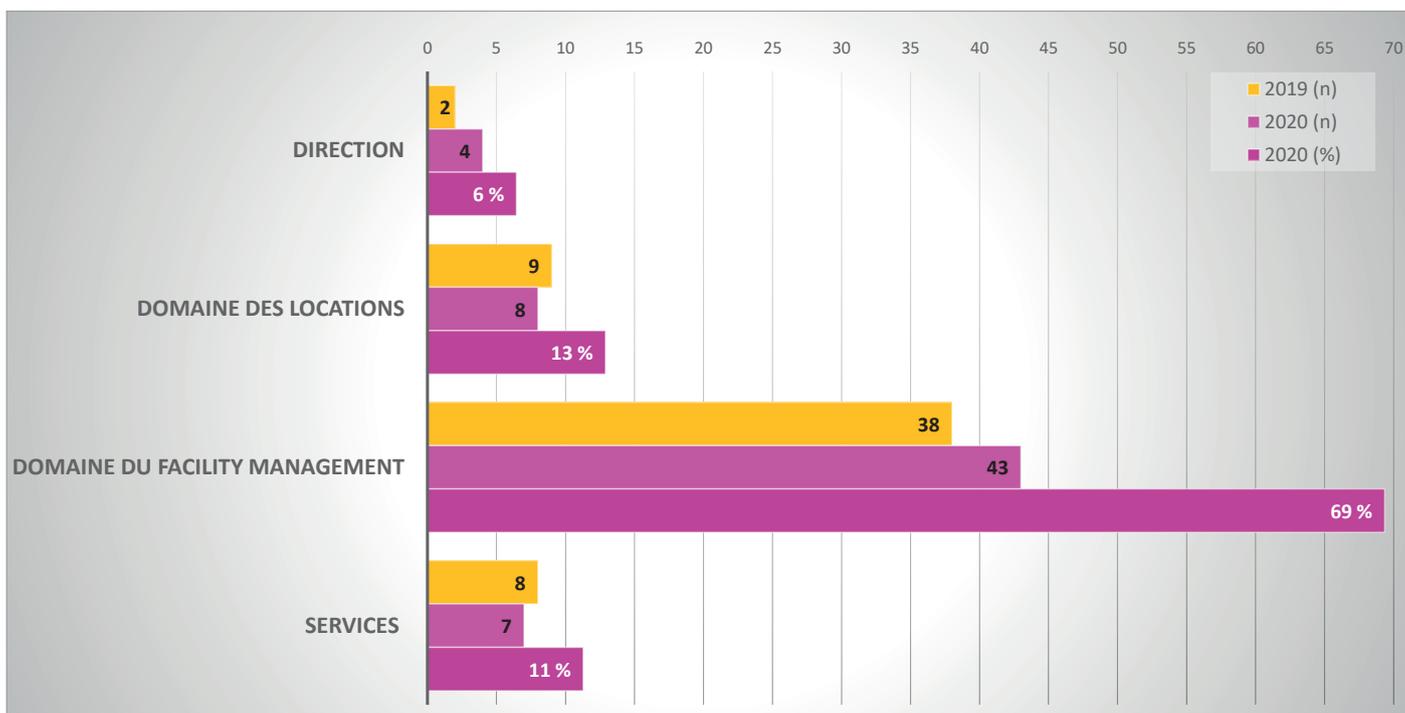
226

Départs
précipités au printemps

50

Chambres/studios pour
isolement et quarantaine au
Vortex

GESTION DES RESSOURCES HUMAINES



Répartition (nombre et proportion) des collaborateur.trices de la FMEL par secteur d'activité.

La gestion des ressources humaines renvoie à l'ensemble des activités développées au sein d'une entreprise pour administrer, piloter et développer les conditions nécessaires au personnel pour exercer ses compétences professionnelles. En 2020, la FMEL compte 62 collaborateur.rices, représentant l'équivalent de 49,9 EPT. Au niveau des ressources humaines, parmi les dispositions prises par la direction pour garantir, sur une base pérenne, un fonctionnement et une organisation optimale, on trouve : l'attribution d'un cahier des charges à chaque employé.e, la réalisation, sur une base annuelle, d'un entretien d'évaluation, et, enfin, l'allocation de journées de formation (certifiante ou continue).

En 2020, 100% du personnel disposent d'un cahier des charges, tandis que 92% ont bénéficié d'un entretien d'évaluation. Ils sont respectivement 17% et 16% à avoir suivi une journée, ou trois et davantage, de formation. Le suivi des autres indicateurs de fonctionnement montre par ailleurs que le taux de rotation du personnel est en diminution (passage d'un

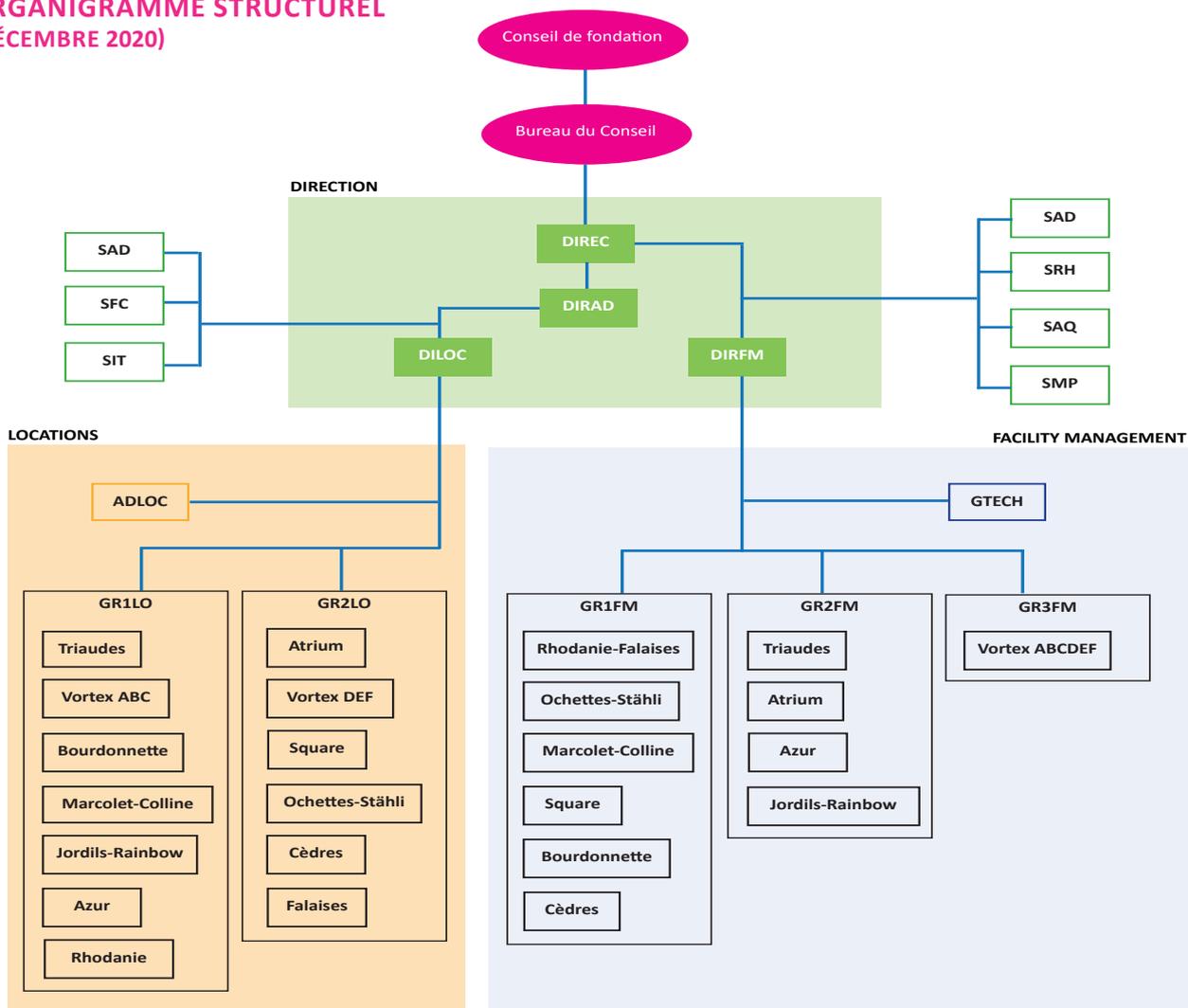
taux de 18% en 2019, à un taux de 14% en 2020). Les indicateurs de santé et sécurité au travail (SST) sont eux aussi des sources d'information importantes pour piloter l'entreprise. Objectifs et observables, ces éléments renseignent sur la qualité des conditions de travail du personnel, sur les éventuels risques et dangers professionnels, et permettent de guider le choix d'interventions pour les améliorer. Un suivi régulier de ces indicateurs est effectué par notre responsable des ressources humaines. Ainsi, en 2020, une moyenne de près de 7% d'absences pour cause de maladie a été calculée (3,17% pour les courtes durées et 3,76% pour les longues durées). Durant cette même période, le nombre de personnes absentes plus de 3 jours s'élève à 30. Enfin, en termes d'accidents professionnels et non professionnels, le nombre de déclarations est de 8 – dont la moitié étaient de cas légers, sans arrêt de travail. Comme le montre le **graphique (cf. ci-dessus)**, plus des deux tiers du personnel occupent un poste affilié au domaine du Facility management, soit un secteur particulièrement exposé aux risques et

dangers professionnels : troubles musculo-squelettiques, postures contraignantes, stress, chutes de plain-pied ou de hauteur, risques chimiques, risques de glissade. La prévention de ces atteintes à la santé fait clairement partie des objectifs de la direction. Aussi, pour renforcer les démarches déjà entreprises à ce niveau (dont un partenariat avec UMANIZE et la nomination d'une personne de confiance en entreprise, la conduite d'une formation de secouristes en entreprise, et l'audit VitaLAB) et pour s'ajuster aux besoins du personnel et à la croissance de la fondation, l'implémentation d'un système SST durable s'avère essentielle. Un appel à candidature auprès du personnel en vue de constituer le Groupe Santé FMEL sera donc lancé

début 2021.

Enfin, malgré les conséquences sanitaires et économiques de la pandémie de COVID-19, il nous semble essentiel de relever que celle-ci a été un accélérateur du télétravail – dont l'organisation et l'accompagnement ont été un réel défi pour notre service des ressources humaines. Grâce au renouvellement de notre parc informatique (dont de nouveaux ordinateurs portables pour le personnel administratif et les intendant.es), et grâce à un suivi régulier des activités de nos collaborateurs.rices, l'ensemble du personnel administratif, ainsi qu'une bonne partie du personnel de terrain, a pu basculer sans anicroche vers ce nouveau mode de travail ●

ORGANIGRAMME STRUCTUREL (DÉCEMBRE 2020)



DIREC = Directeur
 DIRAD = Directeur adjoint
 DIRFM = Directeur facility management
 DILOC = Directrice du domaine locations
 ADLOC = Assistant DILOC
 GTECH = Gérant technique
 GR1-2LO = Groupe 1-2 locations

GR1-2-3FM = Groupe 1-2-3 facility management
 SAD = Assistanat de direction
 SFC = Service finances comptabilité
 SIT = Service IT management
 SRH = Service Ressources humaines
 SAQ = Service management de la qualité
 SMP = Service management de projets

LES DOUZE RÉALISATIONS DE 2020

1



Le Vortex est devenu pour 20 jours, du 9 au 22 janvier, le théâtre des Jeux Olympiques de la Jeunesse. C'est ainsi que 1774 lits ont été installés dans le village pour accueillir 2884 athlètes et accompagnants de 73 nationalités différentes. Ces Jeux laisseront en héritage des souvenirs inoubliables pour toutes et tous, mais aussi de l'ameublement et de l'équipement utilisés aujourd'hui. Un drapeau olympique trône d'ailleurs toujours à la réception de l'intendance du Vortex.

JANVIER

2

Avec un groupe de six étudiant.es de l'EHL, nous avons lancé notre deuxième Student Business Project pour le développement d'un concept de location de court séjour durant la période estivale. Leur expertise et leur expérience dans la gestion de l'accueil ont contribué au développement du projet Short Stay qui sera lancé en 2021 pour des groupes et en 2022 pour les individuels. L'étude a permis de montrer que le chiffre d'affaires généré par le concept couvrira les coûts opérationnels, mais ne compensera pas la perte locative.

Le Vortex sera logiquement le laboratoire pour tester ce concept innovateur qui permettra de louer des chambres d'abord à des groupes, puis en individuel pour une durée minimale de 5 nuits pendant l'été.

FÉVRIER

3

Suite à l'annonce du Conseil fédéral du vendredi 13 mars (une date prédestinée ?), une Taskforce a été constituée et a tenu sa première réunion le lundi 16 mars : il y a été décidé que tout le personnel disposant d'un ordinateur portable (l'entier du personnel administratif + quelques intendant.es) opérerait en télétravail dès le lundi 23 mars, le temps pour notre service IT de vérifier que tout était sécurisé pour ce nouveau mode de travail. Les bureaux de l'avenue de Rhodanie ont été fermés dès cette date et nos locataires ont été informés que nous continuerions à répondre à leurs questions et demandes, mais uniquement par téléphone ou par e-mail. Les échanges entre collaborateur.rices et les réunions se sont dès lors effectués au moyen de l'outil de visioconférence Teams, outil auquel tout le monde s'est très vite adapté.

MARS

L'organisation de la FMEL a connu une évolution importante au cours de l'année 2020, matérialisée par le regroupement sous la même bannière du facility management (FM) des activités d'entretien, de réfection, de nettoyage et d'exploitation de nos sites. Derrière ce nom se cache un mastodonte regroupant plus de 40 personnes, intendants.es, personnel de nettoyage, assistant.es, aides intendants, responsables de groupes, gérants techniques, œuvrant chaque jour pour offrir les meilleures conditions d'accueil possibles à nos locataires.

L'année 2020 aura été marquée par deux réalisations importantes menées à bien par le domaine du FM :

- **Le déménagement de l'administration de la FMEL (photo)** : initialement prévu pour le mois



d'avril, le planning du déménagement n'a cessé d'être repoussé en raison de la crise sanitaire, et de l'occupation du Vortex par l'Etat-Major Cantonal de Conduite (EMCC). Le déménagement de notre siège historique de Rhodanie à nos nouveaux bureaux au Vortex a débuté au printemps mais s'est finalement finalisé courant juin. Ce projet a pu être mené à bien également grâce à la participation active de tous les autres services de l'administration.

- La mise en exploitation du bâtiment Vortex : ce fut sans doute le plus grand défi à relever en 2020 ! En effet, jamais la FMEL n'avait eu à accueillir autant de locataires en si peu de temps, dans un bâtiment aux dimensions hors normes. Le défi a été parfaitement mené par l'équipe

intendance et l'équipe nettoyage, qui ont accompli un fantastique travail dans un temps très limité. Au-delà de cet exploit, le Vortex a servi et servira encore de laboratoire pour tester des solutions innovantes qui pourraient ensuite être déployées au sein de tous les autres sites.

Pour savoir comment les collaborateurs avaient vécu cette situation inédite - le semi-confinement -, la FMEL et son partenaire de santé au travail UMANIZE ont diffusé un sondage en interne. Le taux de participation a été de 45%. L'analyse des résultats est très positive et encourageante pour les membres de la taskforce COVID-19 et pour les supérieurs hiérarchiques. Par exemple, plus de 85% des sondés estiment que la communication interne durant le semi-confinement était assez claire; même score lorsqu'on leur demande si le nombre de contacts avec leur manager était adéquat ou s'ils se sont sentis soutenus par leur manager. Autre résultat saillant du sondage, les aspects les plus appréciés du télétravail sont, dans l'ordre, l'organisation du temps de travail, l'absence de déplacement et le niveau de concentration.



Hasard du calendrier, la 200^e séance du Conseil de fondation s'est tenue le 30 juin, pour la première fois dans la salle « Cervin » flambant neuve, et a été suivie d'une collation puis d'une photo de groupe au cœur du Vortex, 15 jours après le déménagement de l'ensemble de l'administration dans ses nouveaux locaux.

7

Les premiers.ères locataires du Vortex ont gagné leur nouveau domicile au mois de juillet. Un certain nombre d'étudiant.es de la résidence Zénith qui a fermé ses portes le 31 juillet ont pu bénéficier d'un transfert. Les 9 étudiant.es ambassadeur.rices qui serviront de référence en terme du « bien vivre ensemble » ont également pu intégrer le bâtiment en primeur pour se familiariser avec les lieux.

Vu sa taille impressionnante, il a été décidé de mettre en location le Vortex en quatre vagues d'arrivées, avec une première vague pour les ambassadeur.rices le 15 juillet, puis, entre le 1^{er} août et le 1^{er} septembre, les autres vagues de locataires - ceci en procédant par étages, afin d'offrir une mixité de logements à chaque étape. La plus grosse vague fut celle du 1^{er} septembre avec 159 arrivées le même jour ! L'engouement pour le Vortex fut bien plus marqué que prévu, et à chaque vague, il n'a fallu que quelques heures pour que tout soit réservé.

JUILLET

8



Reportage de la Télé Vaud-Fribourg.



La Matinale du 2 septembre sur la Première.

Jamais dans l'histoire de la fondation, l'ouverture d'une maison n'aura suscité autant d'intérêt auprès des médias. Il faut dire que le défi était à la taille du bâtiment ! Entrez dans les coulisses du Vortex à trois jours de la première grande arrivée et vivez pleinement l'accueil des locataires qui découvrent cette construction aux dimensions hors normes.

AOÛT

9

Le 1^{er} septembre, la direction a lancé une newsletter mensuelle destinée à l'ensemble des collaborateur.rices de la FMEL ainsi qu'au Conseil de fondation. L'idée étant de mettre en avant les personnes qui font la FMEL et de mieux connaître ses collègues grâce à des interviews, mais aussi d'apporter un peu de légèreté avec des quizz, des jeux et de parler de l'actualité de la FMEL. La newsletter est ouverte à l'ensemble du personnel qui souhaite s'exprimer. Elle sert également à informer l'ensemble du personnel des actions entreprises et vise à créer une vraie collégialité entre collègues et services. Un mieux vivre ensemble et un petit bol d'air qui arrive tous les premiers du mois à l'heure du café.

SEPTEMBRE



L'inauguration officielle du Vortex, planifiée de longue date, a eu lieu le vendredi 9 octobre en fin de matinée, dans la salle polyvalente de ce complexe. La deuxième vague du COVID-19 ayant déferlé sur la Suisse, la manifestation a dû être limitée aux seuls discours officiels. Un tulipier d'origine d'Amérique du Nord et cultivé en Suisse a été ensuite planté dans la cour du Vortex, symbole de la vitalité et de la croissance de la place académique lausannoise qui puise sa force du terroir où se développent ses racines. La présence de nombreuses personnalités, tant politiques (notamment deux Conseiller.ères d'Etat) que partenaires de ce magnifique projet, a montré l'importance de cet événement.

Le 24 novembre marque une étape clé du projet Campus santé, présenté à la presse et aux Chavannois.es : son plan d'affectation (PA) est mis à l'enquête publique. Composé de trois bâtiments, un Centre coordonné de compétences cliniques (C4), un bâtiment pour la Haute Ecole de santé Vaud (HESAV) et un dernier dédié au logement étudiant, Campus santé répondra aux besoins de personnel qualifié dans les domaines de la santé et de l'enseignement, mais aussi à la nécessité de logements pour étudiant.es. La FMEL érigera ainsi un bâtiment certifié Minergie P éco - construction à très basse consommation d'énergie et répondant aux exigences maximales en termes de qualité, de confort et d'énergie. Immeuble de sept étages, il accueillera près de 550 étudiant.es, dès la rentrée académique d'automne 2025. Son coût, environ 60 millions de francs, est entièrement financé par la FMEL.

« *Ma situation est difficile depuis que je suis à l'EPFL ...* », nous disait Clara, 21 ans, en décembre 2020 «... *mais encore plus moralement, maintenant* », concluait-elle. Au fil des mois, la situation sanitaire a modifié le quotidien de ces jeunes, destinés initialement à se consacrer à l'acquisition de connaissances supérieures, à la maîtrise du métier d'étudiant. Préoccupée par les conséquences de cette crise, la FMEL a cherché, à travers différentes actions, à atténuer les effets du semi-confinement sur la santé psycho-sociale de ses locataires. La création d'espaces de travail supplémentaires, la mise à disposition d'imprimantes, le déploiement des opérations «Halloween», «Citrouille», au cours de laquelle quelque 251 litres de soupe à la courge ont été distribuées, les actions «**Cartes postales**» (photo), et «Traîneau du Père Noël» (distribution de 500 paniers garnis), et les cours de zumba-street workout sur les coursives du Vortex, ont constitué les principales actions menées pour pallier la perte du lien social. Aller à la rencontre des étudiant.es a permis de récolter des témoignages touchants et d'informer sur les services de soutien à disposition sur le campus. Ces animations ont mis en lumière la belle solidarité des jeunes les uns vis-à-vis des autres. Et leurs ressources. Elles ont aussi montré que sans l'engagement quotidien du personnel de nettoyage et des intendant.es, cette période si particulière aurait pu devenir plus lourde à traverser.



Et leurs ressources. Elles ont aussi montré que sans l'engagement quotidien du personnel de nettoyage et des intendant.es, cette période si particulière aurait pu devenir plus lourde à traverser.

HÉBERGEMENT

Capacité d'accueil de la Fondation Maisons pour Étudiants Lausanne

Gâce à la mise en exploitation du Vortex, la FMEL compte désormais une capacité d'accueil totale de 3'311 objets, représentant 3'513 lits.

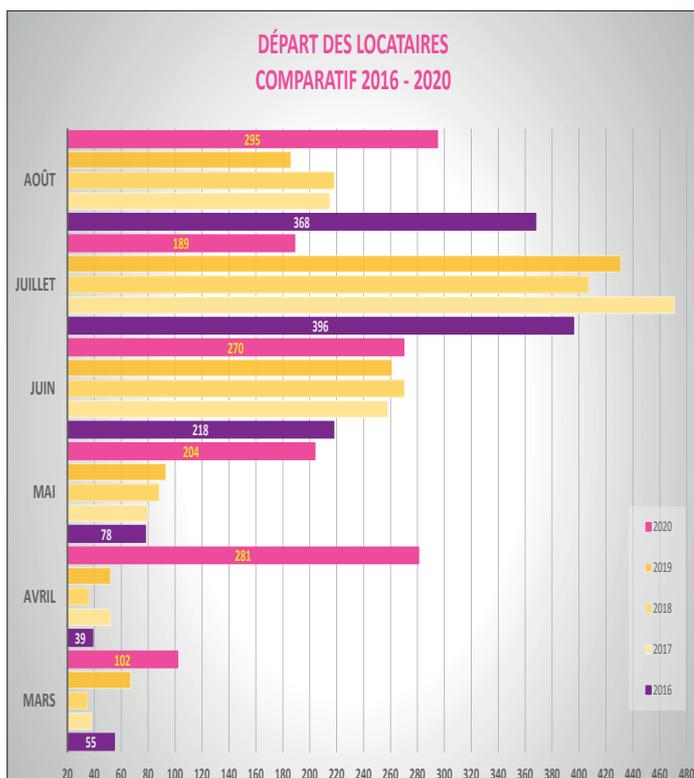
Les trois types de logement proposés sont les colocations, les chambres individuelles, et les studios. Avec une gamme de prix allant de CHF 510.- à CHF 930.- par mois (hors garantie, studios deux personnes et appartements exclus), la fondation vise à offrir des logements accessibles et concurrentiels pour les étudiant.es. Les contrats de bail (Easy) sont établis sur la base d'un séjour de 3 mois et demi minimum, et renouvelés tacitement après cette période, jusqu'à une durée maximale de 5 ans. Le délai de résiliation du contrat est de deux mois.

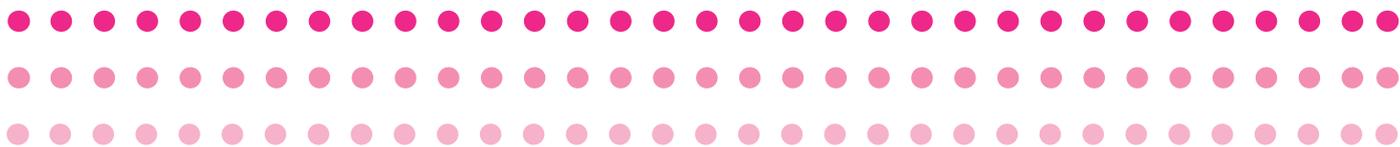
Pour certaines personnes, des frais de taxe de séjour s'ajoutent encore aux montants des locations.

CONSÉQUENCES DE LA PANDÉMIE DE COVID-19

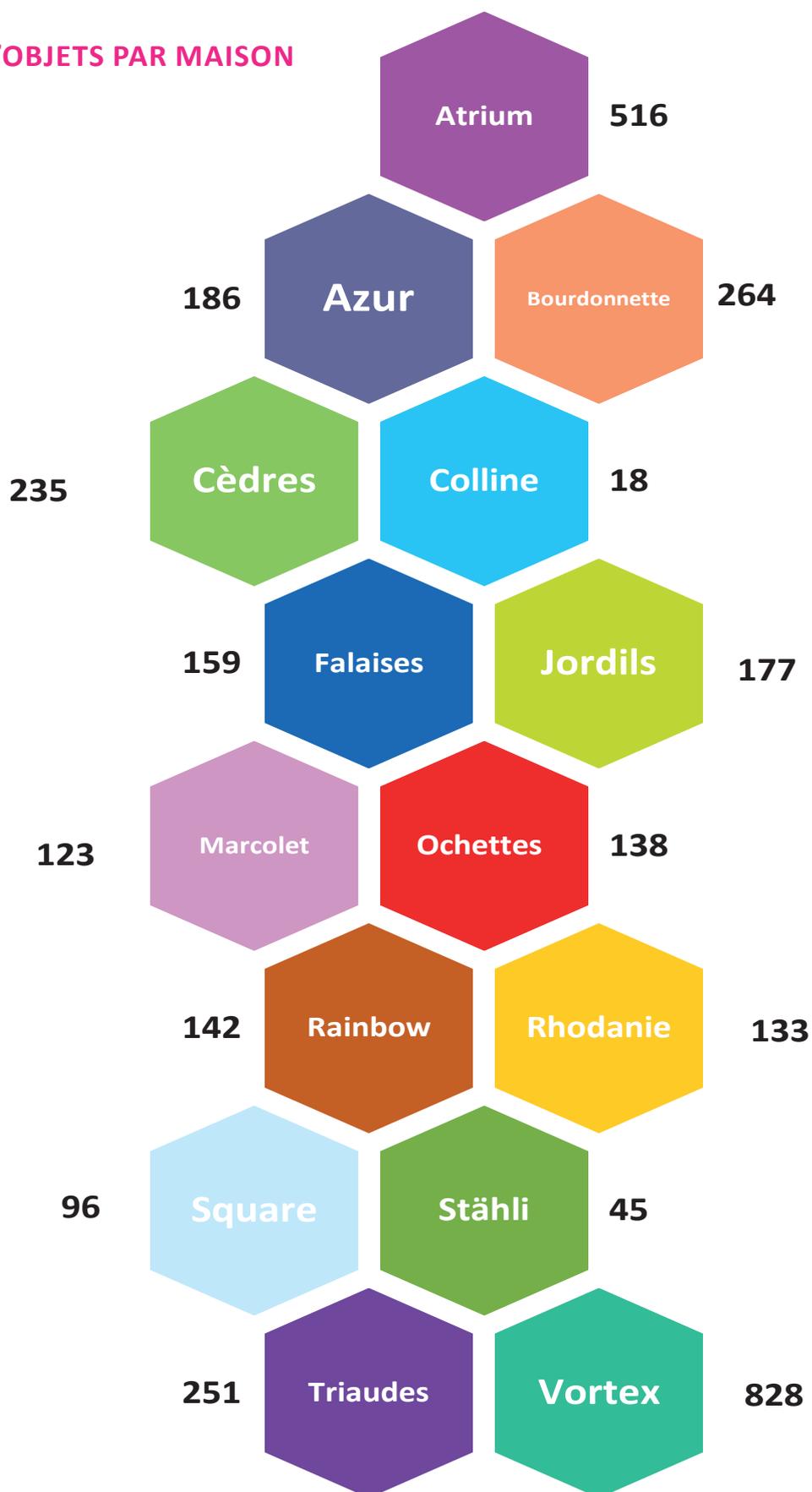
Les premiers cas confirmés de COVID-19 sont détectés en Suisse dès la fin du mois de février; le 11 mars, l'Organisation Mondiale de la Santé qualifie la situation de pandémie, en raison du caractère mondial de la propagation de cette maladie. La déclaration d'état d'urgence sanitaire par le Conseil fédéral conduira à des départs précipités de locataires, et à la nécessité pour la direction de la FMEL d'établir des scénarii permettant de contenir d'éventuelles vagues de contamination au sein des maisons.

La fondation s'est continuellement adaptée à la situation. Des facilités de résiliation de bail ont été offertes, et une donation globale de CHF 200'000.- a été faite aux services sociaux de l'UNIL et de l'EPFL, en faveur des étudiant.es touché.es financièrement par la pandémie. A partir du mois d'août, la FMEL a également mis à disposition des locataires (colocation et chambre individuelle avec salle de bains partagée) soumis à l'isolement une trentaine de studios et chambres individuelles au Vortex. Cette mesure visait à permettre le respect strict des règles sanitaires imposées par le canton, à limiter le risque d'une propagation généralisée du virus au sein des maisons de la FMEL, et à offrir un hébergement aux personnes contraintes d'effectuer une quarantaine (locataires en provenance d'une zone à risque). Cette option d'hébergement temporaire a été utilisée par une cinquantaine de locataires : 3 isollements et 46 quarantaines ●



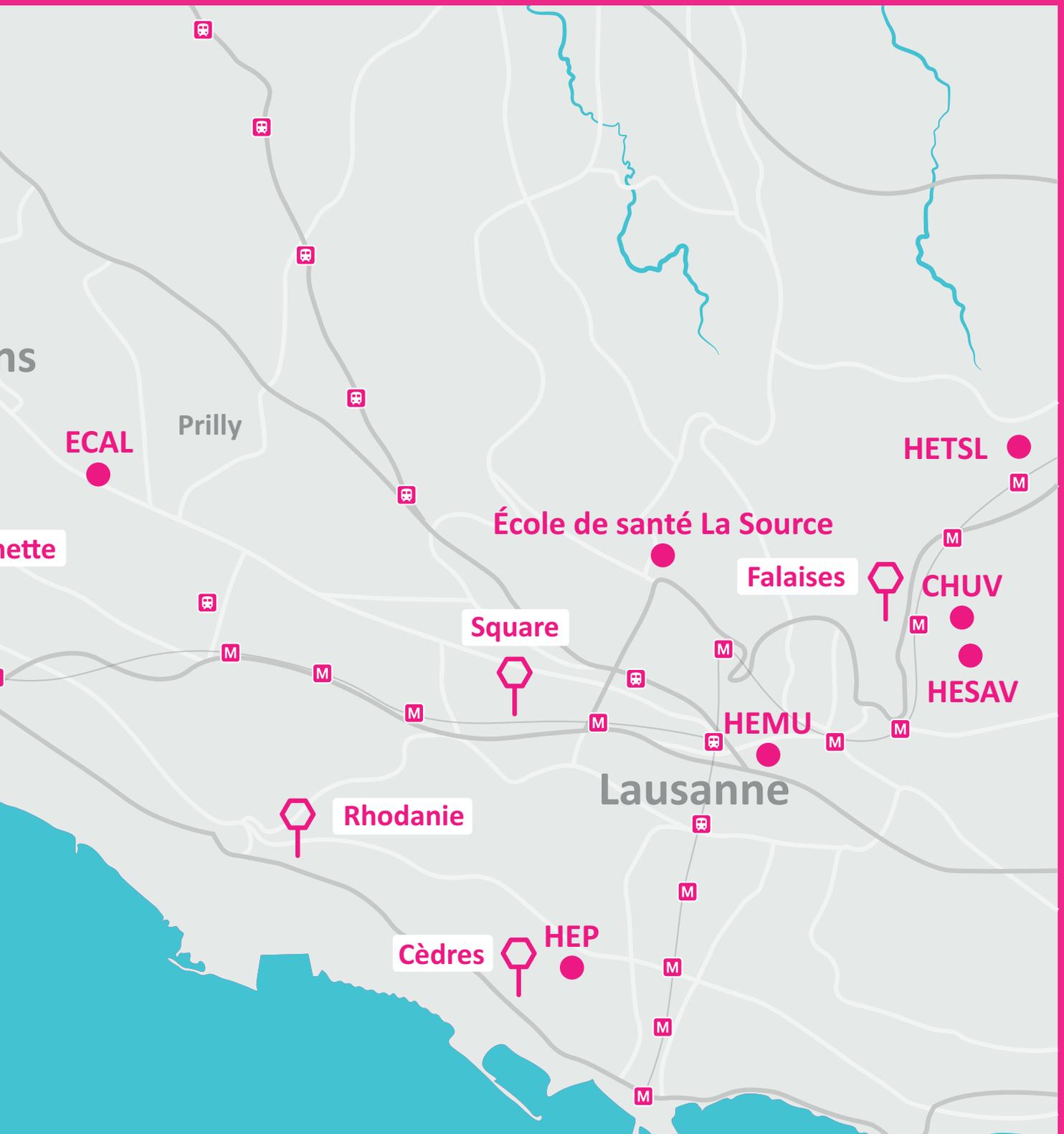


NOMBRE D'OBJETS PAR MAISON



TOPOGRAPHIE DU PARC IMMOBILIER



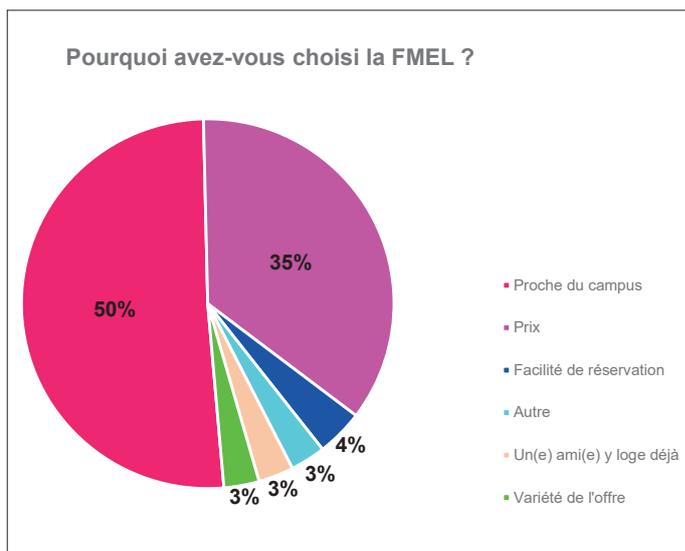


HÉBERGEMENT

Sondage de **satisfaction** des locataires de la FMEL 2020

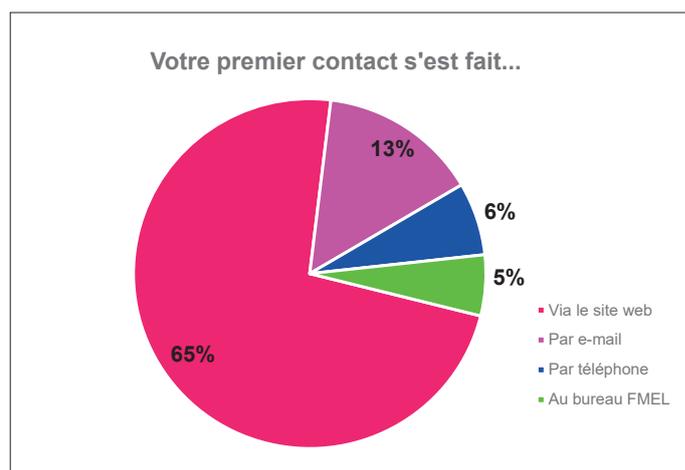
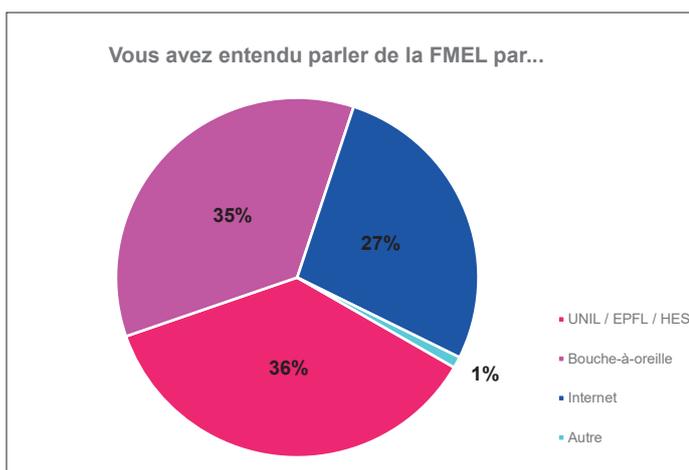
Le sondage a été conçu dans le but d'évaluer le bien-être des étudiant.es logeant dans les maisons de la FMEL. La dernière édition, lancée en automne 2020, a enregistré une participation de 1'121 répondant.es, soit environ 34% de l'ensemble de nos locataires. Une version antérieure avait été lancée en 2018 - le hiatus de deux ans étant dû à la transition engendrée par l'introduction de StarRez et par l'informatisation du système de réservation. Désormais, le questionnaire sera soumis chaque année à nos locataires, l'objectif étant de faire émerger les problèmes qui requièrent notre intervention et de tracer au fil des années l'évolution de la satisfaction sur les différentes thématiques abordées.

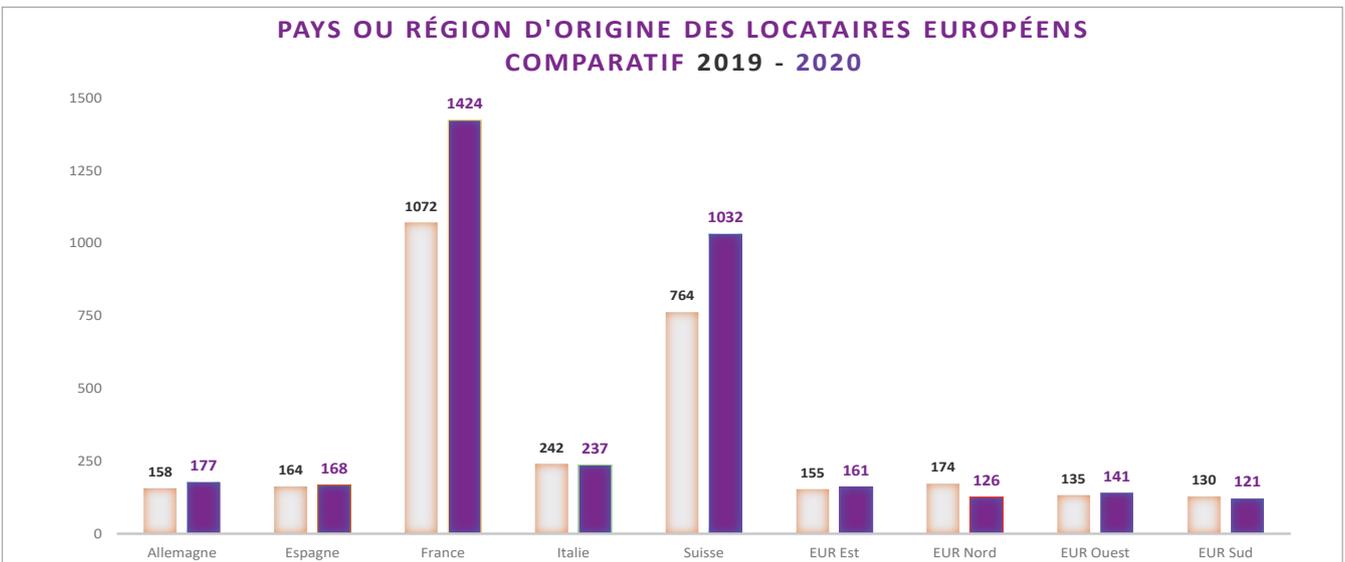
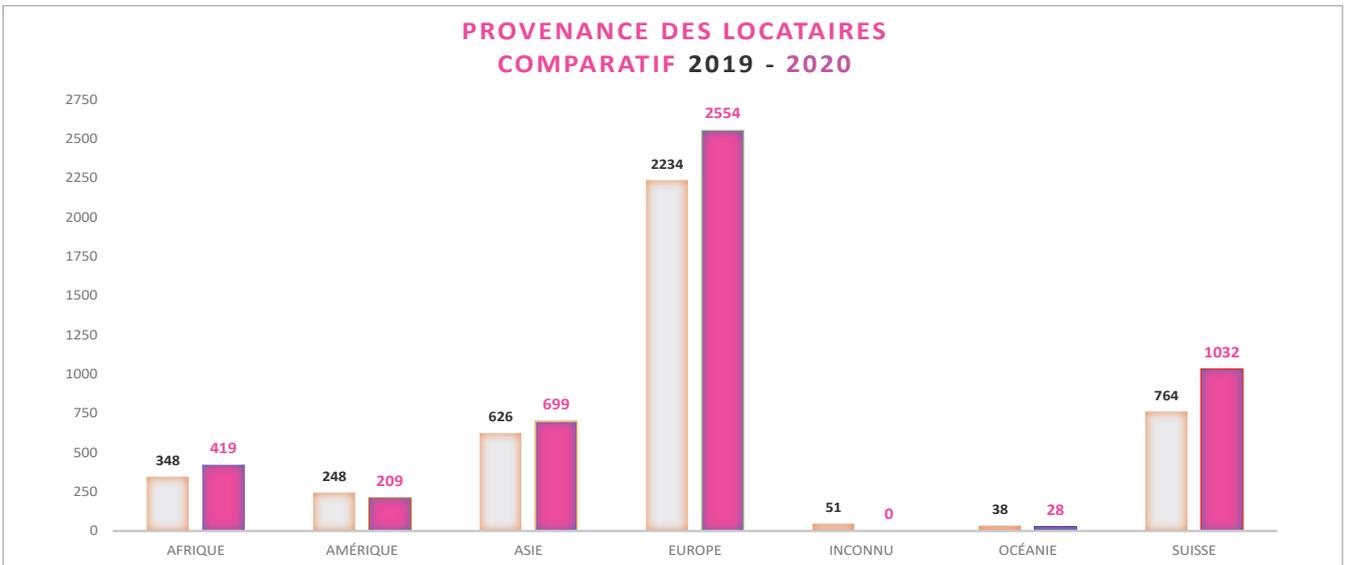
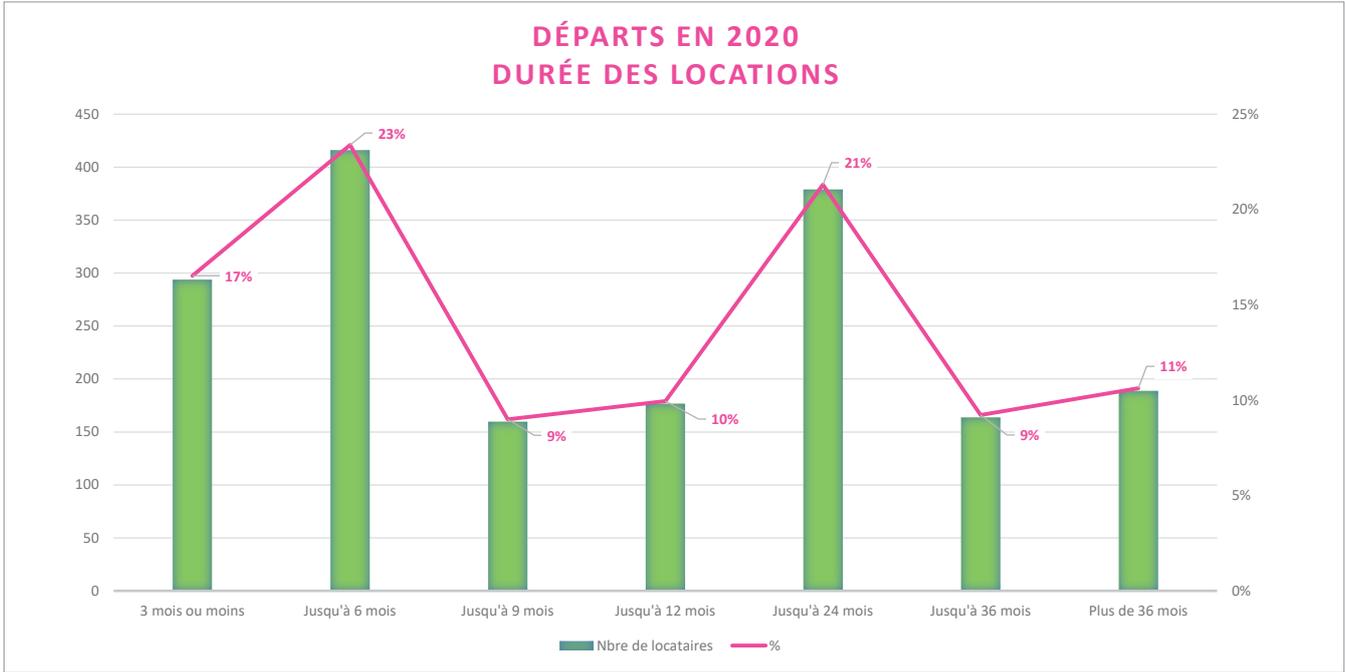
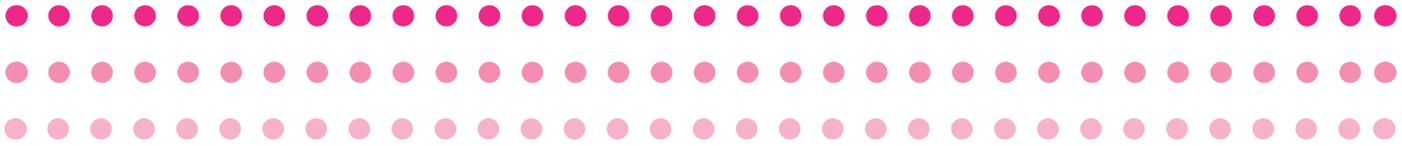
Les thèmes que nous avons souhaité présenter ici sont : le mode d'accès à la FMEL, les raisons du choix de la FMEL pour obtenir un logement, et la manière dont le premier contact a été établi avec la fondation. Les répondant.es ont entendu parler de nous en priorité par les universités et écoles (36%) et par le bouche-à-oreille (35%), suivi par internet (27%). La moitié nous a choisis essentiellement pour la proximité des maisons avec le campus, et 35% pour le prix des logements. Enfin, la plupart des étudiant.es sont entrés en contact avec la FMEL au moyen d'internet (65%).

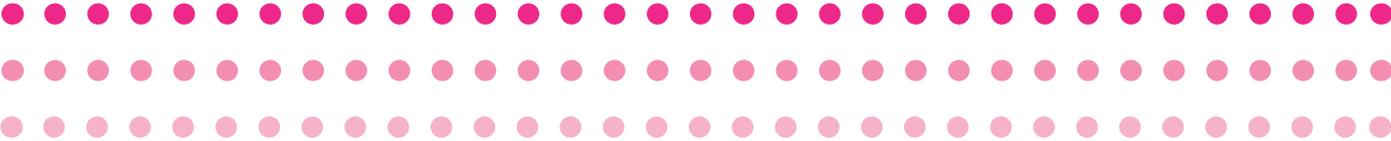


ARRIVÉES, DÉPARTS ET PROVENANCE

Les statistiques tenues par la FMEL permettent par ailleurs de montrer que 80% de nos locataires restent au maximum deux ans dans les maisons. Hormis pour la Suisse et la France, le pays d'origine des locataires reste sensiblement le même d'une année à l'autre. Enfin, en terme de provenance, on remarque en 2020 une légère hausse des locataires européens et suisses ●







PLAN D' ACTIONS

2020-2025

S'offrir le temps...



La situation de crise que nous continuons de vivre aura dérégulé l'horloge sociétale. Les repères d'hier sont désormais les incertitudes du présent alors que le futur est plus contingent que jamais ! À l'heure où certains domaines ont cessé leurs activités, le mécanisme organisationnel de la fondation a résisté au choc et continue de faire tic-tac tic-tac.

Malgré tout, difficile de peindre l'horizon de demain. Le monde est en quelque sorte figé face à la propagation du virus. D'où le maître-mot pour 2021, s'offrir le temps... car après une véritable course contre la montre, il est primordial de prendre le temps de réfléchir...

LES MÉCANISMES ORGANISATIONNELS

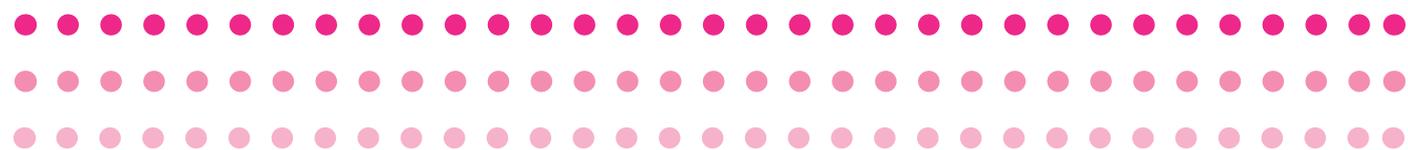
Le semi-confinement a littéralement chamboulé les habitudes professionnelles, transformé les logiques managériales et mis sous cloche la plupart des interactions sociales. Pendant que les managers relevaient le défi du e-leadership, une importante partie des collaborateur.rices se familiarisait au télétravail. La continuité des activités a été rendue possible grâce à l'agilité structurelle de la FMEL, mais surtout par la grande adaptabilité dont ont fait preuve les collaboratrices et les collaborateurs. Du jour au lendemain, l'organisation du travail se trouvait modifiée. L'expérience de ce télétravail « forcé » a montré ses facettes positives, mais aussi des points de vigilance. Le mécanisme du home office enclenché, le subtil équilibre entre présentiel et travail à distance reste encore à définir et ce pour veiller au bien-être de celles et ceux qui assurent une organisation en mouvement.

Assurer notre position de leader sur le marché romand du logement nécessite la définition d'une stratégie IT alignée sur la structure organisationnelle et portée sur les challenges futurs. Précurseuse de la réservation en ligne de logements étudiants, la fondation disposera ainsi d'une véritable feuille de route. Enjeu majeur de ces quatre prochaines années, l'assemblage des composants IT se réalisera de manière incrémentale et se fondera sur le savoir-faire de ses collaborateur.ices.

L'ÉDITION ANNIVERSAIRE

Il s'en est écoulé du temps ! Soixante ans après sa création, la mission de la fondation reste d'actualité : proposer des logements de qualité à des prix abordables à la communauté estudiantine. Soixante ans, cela se fête ! S'il n'est pas question de vous révéler le programme, l'on vous rassure : la FMEL soufflera dignement ses 60 bougies ! Cette année anniversaire sera l'occasion parfaite pour redonner un petit coup de peps à l'identité visuelle. Monochrome, le logo de la FMEL aux teintes magenta annonce un vent de renouveau tout en s'inscrivant dans son histoire. Le site Internet quant à lui subira un sacré lifting pour correspondre aux canons de son temps.

Depuis l'an passé, le projet des étudiant.es ambassadeur.rices est en phase pilote au Vortex. Quelques ajustements, et il sonnera bientôt l'heure de déployer ce concept à l'ensemble de nos maisons. Aiguiller les nouveaux locataires, délivrer des conseils pratiques, favoriser la cohésion sociale, organiser des événements et sensibiliser les habitant.es au bien-vivre ensemble seront



leurs principales missions. Point fort du projet, la sélection de plus d'une trentaine d'ambassadeur.rices qui devront convaincre un jury par un pitch... le moment promet d'être palpitant.

LES ROUAGES HUMAINS

Indispensables à notre bien-être, les opportunités de socialisation sont encore aujourd'hui quasiment à l'arrêt. Pourtant, la vision portée par la direction s'appuie fortement sur l'aspect humain. Par exemple, l'expérience que nos locataires vivent au sein de nos maisons est un véritable kaléidoscope de ressentis, de perceptions, d'expérimentations, etc. Porter une attention particulière au bien-être de ces jeunes adultes, les accompagner dans cette nouvelle étape de vie et les considérer véritablement comme faisant partie du mécanisme de la FMEL, constituent les trois piliers de notre future politique d'accueil.

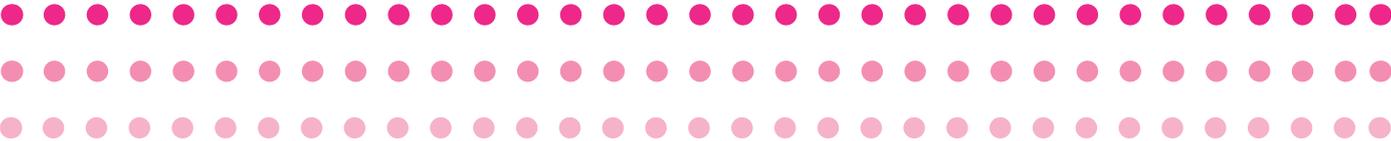
L'hospitalité doit devenir la clé de voûte de notre marque de fabrique. Pour s'en assurer, il est nécessaire d'identifier l'ensemble des points de contact que nos locataires ont avec nous, de la lecture de notre page d'accueil Internet sur leur smartphone au message d'au revoir. Comprendre de manière plus instantanée les attentes et les besoins de nos client.es nous permettra d'ajuster et d'optimiser nos process pour augmenter encore leur satisfaction. Par ailleurs, la valorisation des équipes et des services donnera non seulement un visage à la fondation, mais reflétera aussi notre volonté d'étoffer prestations et services, toujours dans l'optique de faciliter le séjour des étudiant.es.

LE CADRAN 2025

L'édification de 500 nouveaux logements pour étudiant.es sur les Côtes de la Bourdonnette constitue sans conteste le grand chantier de ces quatre prochaines années. Et puis, 2021 sera une année charnière : dépôt du permis de construire et adjudication de ce marché public à une entreprise totale. Dernier écrin de la fondation, sa conception - basée sur l'expérience acquise au fil des constructions - incarnera fièrement certaines préoccupations majeures du Conseil de fondation : développer durablement et bien-vivre ensemble.

La période quadriennale qui se profile mobilisera d'importantes ressources internes - financières, professionnelles et humaines -, pour que sorte de terre un bâtiment témoin de son temps. La direction de la FMEL s'enthousiasme à poursuivre l'excellente collaboration entre les différentes parties prenantes du projet Campus santé : l'État de Vaud, la Commune de Chavannes-près-Renens, HESAV, CHUV, l'UNIL, La Source, Retraites populaires, Bureau d'architecte Kinsbergen et E-AS SA – autant de partenaires qui permettent au balancier de ce projet de trouver son rythme et d'atteindre la précision ●

Alexandre **Dayer**
Directeur adjoint



LA PAROLE AUX LOCATAIRES ET AUX INTENDANT.ES

“ Le Vortex est génial : moderne, beau, très proche de l’Unil, avec des services sur place (bar, resto, épicerie (bientôt), etc.), espace extérieur pour profiter du soleil et se retrouver entre amis, «balcon» avec la coursive... C’est un vrai campus étudiant où on se sent dans une vraie communauté étudiante. ” (Témoignage d’une colocataire au Vortex)

“ Merci pour la zumba ! C’était vraiment trop cool ! ”
(témoignage de Matthew au Vortex)

“ S’il vous plaît, prenez les plaintes très au sérieux, surtout quand plusieurs personnes se plaignent du même locataire ! ”
(témoignage de Charles à Azur)

“ Je vous remercie beaucoup pour ces cadeaux magnifiques ! C’était très sympa de votre part ! Merci également pour la distribution des cartes postales de Noël. C’était une belle idée. ” (témoignage d’Alla à Colline)

“ Avec le passage des cours en ligne, la connexion internet a parfois du mal à tenir le coup. Très peu de contact avec mes voisins. ”
(témoignage de Sophie au Vortex)

“ Jamais j’aurais imaginé que le monde allait vivre un jour une guerre silencieuse car c’est bien une guerre silencieuse que nous vivons, qui tue, rend malade (dépression, séquelles du virus, perte d’emplois pour beaucoup d’entreprises). Ce qui est difficile, c’est le manque de contact, la privation de tout événement et de liberté, c’est ce qui rend les gens malheureux et vulnérables. Cette situation qui perdure me touche et m’attriste profondément. ” (témoignage de Carole Rittener, intendante aux Triaudes)

“ Je vous remercie pour votre soutien et pour tous les efforts que vous fournissez pour rendre cette période la plus agréable possible. Je suis particulièrement reconnaissant de votre mise en place d’imprimantes et de scanners; cela va effectivement nous faciliter la vie dans nos études. Il fait bon vivre au Vortex ! ” (témoignage d’Hervé au Vortex)

“ Je constate que ces dernières années, il faut toujours plus négocier avec nos locataires. Si on veut obtenir quelque chose de leur part, il faut d’abord les comprendre. Je pense que c’est devenu un vrai travail d’accompagnateur. Il faut garder un esprit ouvert et être à l’écoute pour instaurer un rapport de confiance. Mon passé d’entraîneur m’aide beaucoup sur ce plan. ” (témoignage de Cristian Tiugan, intendant à Jordils et Rainbow)



“ Avec la cuisine F6 on trouve qu’il y a quand même eu plusieurs remarques négatives dites sur le Vortex sur Allthings, mais en vrai soyons honnêtes : on a quand même super beaucoup de chance et faut apprécier !!! Donc on veut lancer un post d’appréciation pour la FMEL. Merci de la part de la cuisine F6 et joyeux Noël ! ” (témoignage de Constantin au Vortex)

“ Les heures d’ouverture de la loge pourraient être plus longues à midi et il faudrait un créneau de 17h30 à 18h30. ” (témoignage d’Eugène au Vortex)

“ Merci pour votre investissement au quotidien. ” (témoignage de Perrine au Vortex)

“ Je voulais vous remercier pour les décorations et le panier de Noël. La FMEL est une deuxième famille pour beaucoup d’entre nous. ” (témoignage de Ridha à Rhodanie)

“ La sécurité qui exagère si l’on fait le moindre bruit, c’est une résidence étudiante, pas une maison de retraite. ” (témoignage de François à Atrium)

“ Merci beaucoup !!! Cela fait très plaisir de voir que vous pensez à nous, et surtout dans ces moments un peu particuliers ! ” (témoignage de Damien au Vortex)

“ Il serait excellent de pouvoir choisir la chambre en fonction des colocataires, basé sur un test de personnalité ou une évaluation de nos préférences. ” (témoignage de Caroline aux Cèdres)

“ Mieux nous guider dans tout ce qui est administratif (j’ai eu 18 ans il n’y a pas longtemps. Je n’y connais rien et quand je ne comprends pas certaines choses administratives, je me sens parfois méprisée). ” (témoignage de Line à Jordils)

“ Merry Christmas to people who took more Christmas packages than you registered for... ” (témoignage de Pascale au Vortex)

“ Serait-il possible de repenser tous les locaux à vélo de Cèdres ? Dans grand nombre d’entre eux, il n’y a rien pour accrocher les vélos. ” (témoignage d’Eric aux Cèdres)

“ Quelle responsabilité pour nous tous de participer à l’aventure de la FMEL et d’accueillir les nouveaux locataires pour franchir la barre des 4’000 lits disponibles. Sacré défi, réalisé grâce à l’aide de toutes et tous. MERCI ! ” (témoignage des intendants au Vortex)

LA FMEL EN IMAGES



© Vianney Huart

Le 9 octobre 2020, le Vortex a été inauguré officiellement en présence d'une délégation du Conseil d'Etat, représenté par Cesla Amarelle et Pascal Broulis, et Jean-Pierre Rochat, syndic de la commune de Chavannes-près-Renens. Parmi les invité.es relevons la présence de Stephen Sola, président de la CPEV, Nouria Hernandez, rectrice de l'UNIL, Chantal Ostorero, présidente du Conseil de fondation de la FMEL et Jérôme Mercier, ambassadeur du Vortex. Tout le monde tire à la même corde !



© LDD

Pour Halloween, les ambassadeur.rices du Vortex ont fait la tournée de friandises, vin chaud et chocolat chaud pour tous les résident.es.



© LDD

Lors des arrivées des premier.ères étudiant.es en septembre au Vortex, la journaliste Sarah Clément de la RTS est venue prendre la température et se renseigner auprès de Sébastien Dauxerre, intendant général du Vortex.



L'opération «Citrouille», qui s'est déroulée sur trois samedis de novembre dans toutes les maisons de la FMEL, avait pour but de distribuer de la soupe à la courge afin d'apporter chaleur et réconfort ainsi qu'un flyer contenant des numéros à contacter en cas d'urgence et/ou de besoin d'aide psychologique.



Remise des prix du concours photo «sweet home» organisé par les ambassadeur.rices du Vortex. Concours qui a rencontré un vif succès auprès des résident.es du Vortex.



Des cours de gym et de zumba ont eu lieu en décembre, afin que les résident.es sortent de chez eux et bougent un peu. Belle initiative des ambassadeur.rices.



La direction de la FMEL a remercié tout spécialement son personnel de nettoyage mis à rude épreuve en cette période de pandémie. Un joli coffret Clarins leur a été offert.



Un grand bravo aux intendants pour avoir illuminé le Vortex pour la première fois en cette période de Noël.



Le 24 décembre, une distribution de paniers garnis a été organisée pour tous les résident.es de la FMEL resté.es sur place durant les fêtes. Les Mères et Pères Noël du jour ont été accueilli.es chaleureusement partout.

