



© LDD

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2019

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

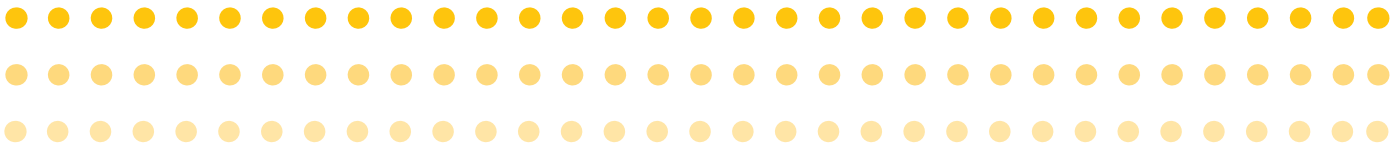


**FONDATION
MAISONS POUR ETUDIANTS
LAUSANNE**

UNE ÉQUIPE FORMIDABLE !



Le personnel de la FMEL lors de la fête de fin d'année au Musée Cantonal des Beaux-Arts.



SOMMAIRE

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE FONDATION	4
REGARD DE LA DIRECTION	5-6
PRÉSENTATION DE LA FONDATION	7-10
Notre mission	7
Organisation	8-9
L'équipe de la fondation	10
LA FMEL EN CHIFFRES	11
LES DOUZE RÉALISATIONS DE 2019	12-15
HÉBERGEMENT	16-21
Capacité d'accueil de la FMEL	16-17
Topographie du parc immobilier	18-19
Arrivées, départs et provenance dans les maisons et résidences de la FMEL en 2019 ...	20-21
PLAN D' ACTIONS 2020 - 2025	22-23
TÉMOIGNAGES	24-25
LA FMEL EN IMAGES	26-27

IMPRESSUM

Rapport d'activités FMEL 2019

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

Textes ©FMEL juillet 2020

Corrections : Albert Grun

Conception graphique : Gaëlle Kursner-Georgy

Image de couverture : finition de la fresque de la maison Square par D. Greaves, Lausanne

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE FONDATION



La FMEL joue un rôle clé dans le paysage des hautes écoles du canton de Vaud puisqu'elle offre aux étudiantes et étudiants de l'Université de Lausanne, de l'EPFL, mais aussi de la HEP Vaud et des hautes écoles spécialisées du canton, des logements de qualité à des prix modérés. Elle porte un soin particulier à répondre aux besoins de ses locataires, notamment en termes d'aménagement des lieux mais aussi d'innovation. Le lien social, au sein des maisons et résidences, est privilégié grâce à des espaces communs qui favorisent les échanges conviviaux, en équilibre avec les espaces privatifs. Quant à la numérisa-

tion des processus administratifs et la diffusion d'informations précieuses par le même canal, elle démontre que la FMEL est en phase avec son temps et fait preuve d'inventivité, toujours au service de ses locataires. Bravo à l'ensemble du personnel de la FMEL et à sa Direction pour tout le travail accompli en 2019 !

Chantal **Ostorero**
Présidente du Conseil de fondation

REGARD DE LA DIRECTION

2019 : une année marathonienne



Remise des clés du Vortex, Chavannes-près-Renens, octobre 2019. M. François Guichon, directeur (à g.), et M. Alexandre Dayer, directeur adjoint (à dr.), entourent Yodli, la mascotte des JO de la Jeunesse.

Au moment de préfacer ce premier rapport d'activités, nous ne pouvons qu'apprécier la distance parcourue en une seule année et être fiers de nos collaboratrices et collaborateurs, car ce résultat impressionnant, c'est avant tout le leur. Les multiples projets réalisés en 2019 témoignent du dynamisme de notre fondation. Le monde bouge vite, le monde des jeunes encore plus, c'est pourquoi questionner nos habitudes, favoriser la créativité et écouter notre clientèle sont des étapes indispensables à l'innovation. Poursuivre notre ambition d'être reconnus comme « the place to be » par les étudiant.e.s et leurs parents implique de s'adapter aux nouvelles tendances et d'anticiper les besoins futurs, autrement dit de se réinventer continuellement...

L'année 2019 a été particulièrement intense pour notre fondation. Sur le podium des succès, on trouve la digitalisation du processus de location, la participation à la réalisation du bâtiment Vortex délivré à temps pour les JOJ 2020, et enfin, la spécialisation de l'équipe administrative.

Le grand saut numérique

L'important chantier de la digitalisation de notre processus de location flyFMEL a été marqué par le lancement de notre nouveau portail de réservations en ligne, véritable virage à 180 degrés.

Seuls quelques clics suffisent désormais aux étudiant.e.s pour sélectionner et réserver leur futur logement. Entièrement numérisé, le processus permet l'édition électronique des documents contractuels, une première en Suisse ! L'introduction de cet outil de gestion informatique (StarRez) a considérablement modifié les processus internes et le travail quotidien de nos équipes. Une attention particulière a été apportée à la conduite du changement afin d'accompagner nos collaboratrices et collaborateurs dans ce grand saut numérique.

Une course contre la montre

Construire un bâtiment de cette ampleur et de cette qualité en à peine 30 mois constitue déjà un record ! Associée dès le début au projet en tant que futur locataire principal, la FMEL a pu faire part de son expérience dans les logements pour étudiants et contribuer à définir un complexe tant séduisant architecturalement que fonctionnel et sécurisé. Soulignons que c'est la volonté d'un grand nombre d'acteurs qui a permis l'aboutissement du Vortex. Que tout soit prêt pour les JOJ 2020 représentait un périlleux challenge, mais grâce à l'excellente collaboration entre les institutions que sont la CPEV, les Retraites Populaires, Losinger Marazzi, l'UNIL, le comité JOJ 2020 et la FMEL, ce défi a pu être bril-



lamente relevé. Le Village olympique Vortex a ainsi accueilli plus de 1'700 athlètes du monde entier, tous réunis sous un même toit. Une première dans l'histoire des Jeux olympiques. S'inscrivant dans notre politique d'expansion, le Vortex avec ses 829 logements supplémentaires entend répondre à la forte demande des étudiant.e.s.

Une équipe gagnante

L'augmentation de la capacité d'accueil a nécessité un redimensionnement de notre structure organisationnelle et un renforcement de la spécialisation. Dans cette optique, nous avons renforcé l'équipe par des compétences spécifiques en gestion de projets internes, accueil et réception, ainsi que Facility management. La digitalisation de nos activités a naturellement exigé un accroissement du secteur IT et un renforcement du service finances et comptabilité. Enfin, la dimension humaine, si chère à nos yeux,

cette dimension qui pense, qui crée, qui agit et se réinvente, est au cœur de notre management. Prendre soin de ses collaboratrices et collaborateurs, les associer aux processus décisionnels et leur donner plus d'autonomie sont des éléments essentiels à la réalisation du bien-être en entreprise. La fondation a consolidé son dispositif de santé au travail et mis en place des ateliers participatifs.

A l'heure où la ligne d'arrivée 2019 a été franchie avec succès, il convient d'honorer l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs d'une médaille d'or. Qu'il.elle.s soient ici toutes et tous remercié.e.s pour les efforts déployés tout au long de l'année.

Un grand merci également à tous nos partenaires dans la magnifique aventure Vortex, ainsi qu'aux membres de notre Conseil de fondation qui nous ont fourni leurs précieux conseils tout au long de cette année ●

Alexandre **Dayer**
Directeur adjoint

François **Guichon**
Directeur

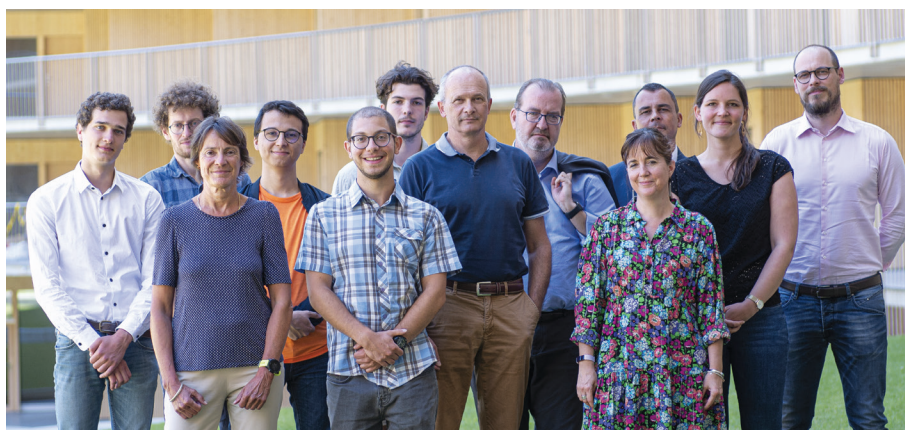


Visite du chantier du Vortex en mai 2019.

PRÉSENTATION DE LA FONDATION

Notre mission ...

est de concevoir, réaliser et gérer des maisons destinées à loger des étudiant.e.s durant leur parcours académique et ce, sans poursuivre une activité à but lucratif. Comprendre et mettre au centre les attentes de nos client.e.s et y apporter des réponses innovantes et de qualité - sans omettre la dimension humaine -, voilà ce qui oriente notre stratégie depuis de nombreuses années.



Le Conseil de fondation se compose, au premier plan, de : M. N. Termote, Mme C. Ostorero, M. B. Abdelmassih, M. D. Chuard, Mme A. Faucherre. Au second plan : M. J. Meillard, M. M. El Chazhi, M. J. Mercier, M. D. Décosterd, M. C. Barde, Mme P. Mottet, M. C. Rychen. Absente Mme N. Ritter.

En dehors du développement et de l'exploitation de son parc immobilier, activités rendues nécessaires du fait de la demande constante de logements dans la région lémanique, une multiplicité de services sont mis à disposition des étudiant.e.s, de leur première prise de contact avec la fondation pour une potentielle location,

jusqu'à leur départ du logement qu'ils.elles auront occupé. Les missions complémentaires de la fondation s'articulent par conséquent autour des demandes des utilisateurs de ses infrastructures, de la satisfaction de leurs besoins, ainsi que de la gestion des ressources utiles au fonctionnement de ses activités, et à leur organisation ●

Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL)

Créée en 1961 par la Ville de Lausanne, le Canton de Vaud et l'Université de Lausanne pour répondre au besoin toujours plus croissant en matière de logements pour étudiant.e.s, la fondation accueille aujourd'hui près de 2'700 étudiant.e.s sur 15 sites, principalement localisés dans l'agglomération lausannoise.

Gouvernance

La fondation est dirigée par un **Conseil de fondation** composé de représentant.e.s de l'Etat de Vaud, de la Ville de Lausanne, de l'Université de Lausanne et de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, ainsi que de trois étudiant.e.s immatriculé.e.s à l'UNIL, l'EPFL ou dans une HES sise sur territoire vaudois. Les associations représentatives des étudiant.e.s de l'UNIL et de l'EPFL (FAE et AGEPOLY) sont des membres invités au conseil, sans droit de vote. Pour renforcer sa structure de gouvernance, il a été décidé en 2017 de créer le **Bureau du Conseil** qui constitue l'organe de liaison entre le Conseil de fondation et la direction de la FMEL. Les comptes de la FMEL sont révisés par un **Organe de révision** indépendant.

ORGANISATION

Chiffres et Organigramme

Du point de vue organisationnel, les activités de la Fondation Maisons pour Étudiants Lausanne sont prioritairement centrées sur l'hébergement des étudiant.e.s ainsi que sur la gestion du parc immobilier.

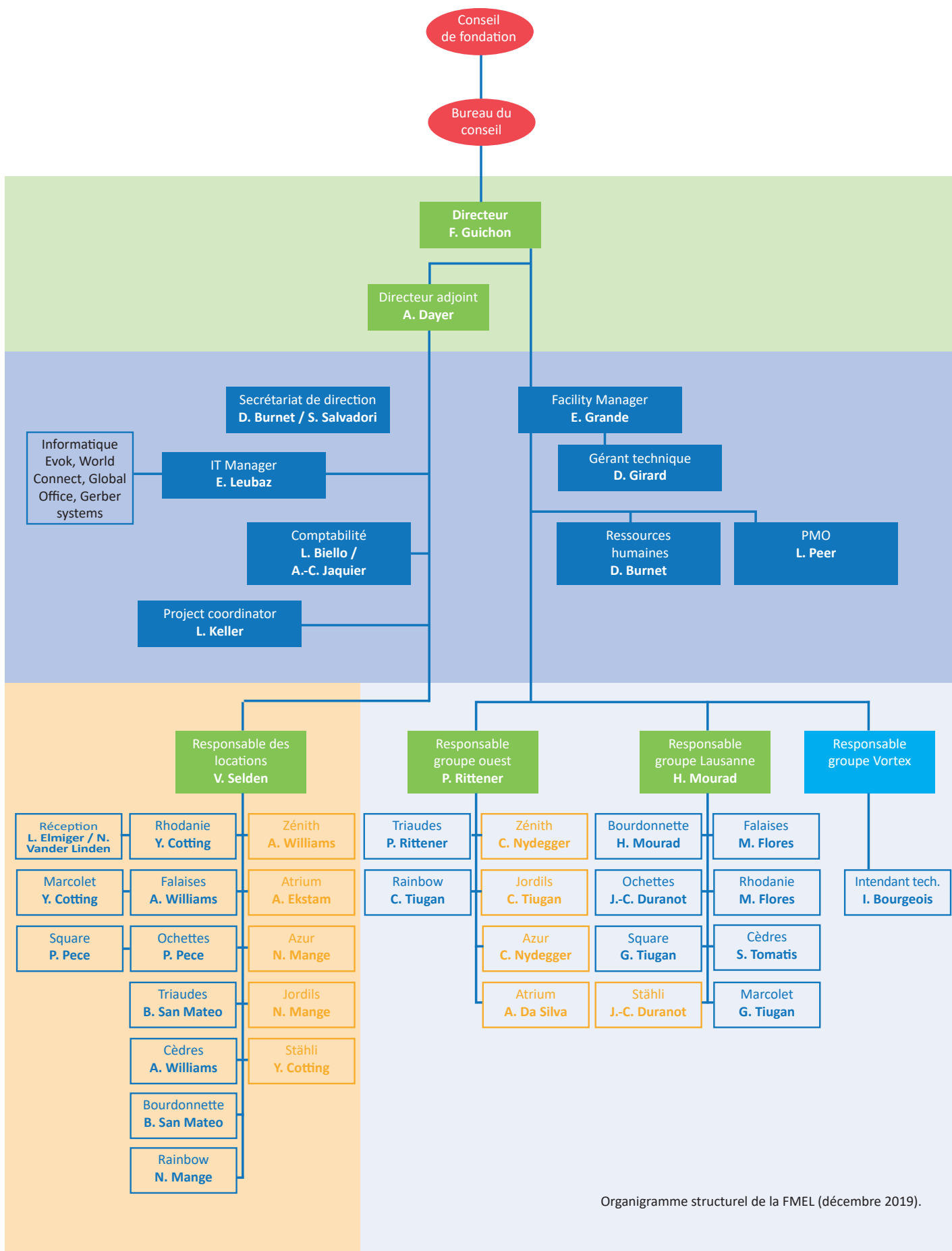
La FMEL dispose de 15 maisons et résidences (cf. chapitre Hébergement, p. 16-21), représentant 2'540 objets à louer (correspondant à une capacité d'accueil de 2'724 lits). De l'entretien et nettoyage des bâtiments à l'accueil des nouveaux locataires dans chacune de ses maisons, en passant par la gestion des offres de logement (réservations, garanties, baux à loyer, ...), la fondation peut s'appuyer sur les compétences d'un personnel administratif et technique haute-

ment qualifié. En 2019, 18 personnes étaient employées dans le secteur administratif, et 40 dans le secteur logistique (intendance et personnel de nettoyage), pour un total de 44,9 équivalent plein temps.

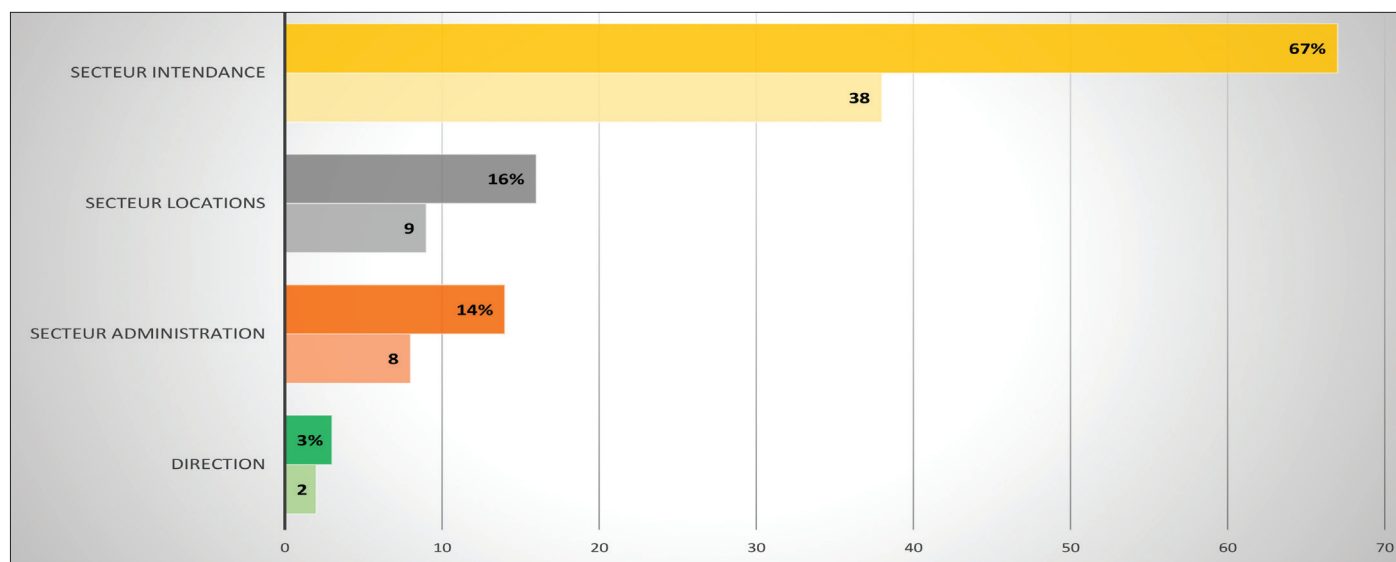
Ouvrant sur le marché de l'immobilier depuis près de 60 ans, la FMEL a ainsi développé de solides partenariats avec les communes qui accueillent les différents sites de la FMEL et avec plusieurs services de l'État de Vaud – tels que, entre autres, la Direction générale de l'enseignement supérieur (DGES), la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), ainsi qu'avec de nombreuses entreprises et institutions de la région, que la FMEL considère comme des partenaires ●



Les collaborateurs.trices de la FMEL lors d'une visite du chantier du Vortex en 2019.



L'ÉQUIPE DE LA FONDATION



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

En 2019, la fondation compte 58 collaborateurs, dont les deux-tiers occupent un poste affilié au secteur intendance.

Ce domaine, essentiel au fonctionnement de nos activités, rassemble plusieurs types de métiers, parmi lesquels on trouve les intendant.e.s des maisons et résidences de la FMEL, ainsi que le personnel de nettoyage.

Les intendant.e.s, de même que leurs assistant.e.s, ont pour mission générale d'assurer le bon fonctionnement des sites dont ils ont la responsabilité, ceci tant sur le plan des installations techniques et de l'entretien des bâtiments, que sur le plan des relations avec les locataires. Le personnel de nettoyage est quant à lui chargé de l'hygiène et du nettoyage des parties communes des maisons (couloirs, coursives, escaliers, ascenseurs, cuisines communautaires, salles d'étude, etc.), mais également des remises en ordre après état des lieux de départ. Il peut être amené à soutenir son-sa supérieur.e dans les démarches liées à l'accueil et au départ des locataires.

Au cœur de nos processus opérationnels figurent l'offre et la gestion des locations, qui correspondent au secteur Locations présenté dans le graphique ci-dessus.

Dans notre organisation, ce secteur est composé de la responsable des locations, des réceptionnistes, et des responsables de maisons (RM's). Ceux.celles-ci sont les interlocuteurs.trices privilégié.e.s des locataires, et les accompagnent des premières démarches de réservation d'une chambre ou d'un studio, jusqu'au terme de leur contrat de location.

Les RM's ont notamment pour mission : la mise en ligne sur le portail des chambres/studios, la vérification des baux, la gestion des départs. Ils. elles sont également les interlocuteurs.trices privilégié.e.s des étudiant.e.s, pour ce qui concerne le bien-vivre ensemble, les services, ...

Le secteur Administration est composé du personnel chargé de la comptabilité, des ressources humaines et de l'informatique.

Enfin, la Direction est actuellement représentée par deux personnes, à laquelle trois personnes sont associées pour constituer le Conseil de direction.

En 2019, la FMEL a enregistré huit départs, et douze arrivées de nouveaux collaborateurs.trices. Les besoins grandissants en terme de ressources humaines ont conduit à la création de quatre nouveaux postes ●



LA FMEL EN CHIFFRES

19.950 mio

Chiffre d'affaires de la FMEL
en 2019

126'774 m²

Le total des surfaces de
plancher des résidences et
maisons de la FMEL, soit 15x
la superficie de la cathédrale
de Lausanne

58

Nombre de collaborateurs.
trices qui ont oeuvré toute
l'année 2019 à la FMEL

1'825

Nombre de baux établis
en 2019

**44.9
EPT**

Nombre d'équivalents plein
temps en 2019

111

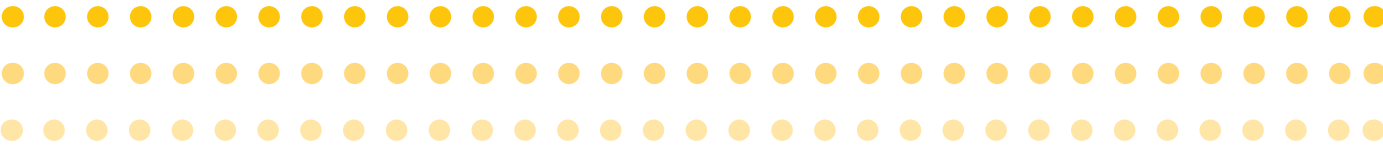
Nombre de nationalités
représentées dans nos mai-
sons et résidences

95 %

La proportion de nos loca-
taires qui recommanderaient
la FMEL

**2'724
lits**

La capacité d'accueil de la
FMEL en 2019



LES DOUZE RÉALISATIONS DE 2019

1

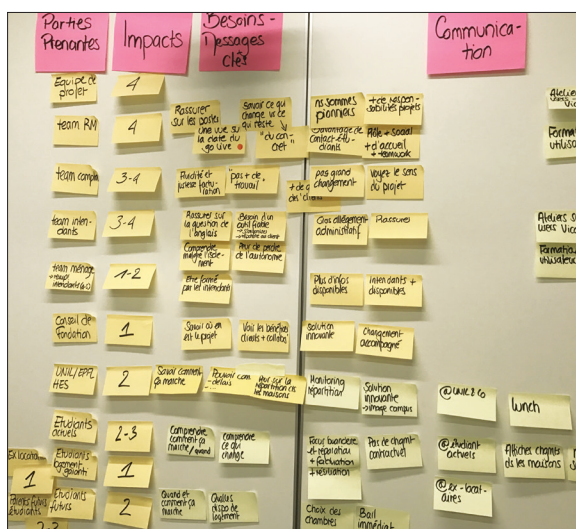
Contrairement à son homonyme, qui, de 2005 à 2016, était mis en ligne à chaque début de saison d'hiver et offrait aux internautes la possibilité d'effectuer des compétitions de ski virtuelles sur les plus grandes pistes du monde, le Ski Challenge de la FMEL est un évènement bien réel, organisé chaque année pour nos locataires. Le principe de cette compétition est simple : chaque maison compose une équipe de 3-6 compétiteurs.trices, qui se défient sur les pistes de la station de Leysin. Le slalom est généralement piqueté au niveau de la tête d'Aï, à 1912 mètres d'altitude. Les compétiteurs dévalent les pentes tels de vrais champions. En guise de prix, les vainqueurs et leurs suivants bénéficient de remise de loyer, et / ou de bons cadeaux. La journée se termine par une soirée fondue. En 2019, l'équipe composée de François Martin-Monnier, César Toussaint et Marc Delesall a gagné le challenge, au terme d'une lutte acharnée contre l'équipe composée d'Antoine Salaun, Théo Patron et Eduardo Brovero.

JANVIER

2

Quelques mois avant son inauguration officielle, la maison Square a été l'objet d'intenses discussions autour de l'aménagement des lieux, notamment de ces espaces dits «communs», dans lesquels l'on se croise, l'on s'arrête, l'on se repose, et où l'on donne libre cours à sa créativité. L'aménagement de l'atrium de cette maison a été conçu pour favoriser le lien social et les échanges conviviaux : mobiliers modulables, estrade avec piano, table communautaire, jardin aromatique – pour ne citer que quelques-uns des éléments qui le composent. Qui sait, cependant, qu'en plus de l'aménagement de cet open space, l'impressionnante peinture murale, réalisée par deux artistes anglais, les frères Greaves, est la résultante d'une démarche participative à laquelle ont été invité.e.s les habitant.e.s des lieux ? Car ce sont bien eux, en effet, qui ont choisi, parmi 6 artistes suisses et internationaux, les frères Greaves pour la création de la fresque murale, dont la perspective a des allures de parvis romain.

FÉVRIER



Dans la ligne de mire de ce début d'année figurait un défi important : la mise en production d'une nouvelle plateforme de gestion informatique des locations, prévue pour avril 2019. La digitalisation des activités de la FMEL est devenue une réalité. Nous étions conscients que le lancement de notre nouveau portail de réservations en ligne, véritable virage à 180 degrés, allait modifier en profondeur les habitudes professionnelles de nos collaborateurs, quelle que soit leur fonction, et que cette transition vers des activités de plus en plus orientées vers les nouvelles technologies devait être soutenue par une démarche rigoureuse d'accompagnement.

Des ateliers participatifs d'accompagnement au changement ont donc été menés pour que l'ensemble du personnel de la FMEL s'adapte à cette nouvelle plateforme, et pour amorcer la phase de formation sur le nouvel outil de réservation en ligne. Le bilan de cette démarche s'est soldé par une appropriation rapide et efficace du nouveau système par chacun.e au sein de notre fondation.

Après plusieurs années de développement et de tests, un portail de réservation en ligne - StarRez - a pu être lancé au printemps 2019. Grâce à cet interface, les futures étudiant.e.s peuvent consulter les offres dispo-



nibles dans les différentes maisons et résidences de la FMEL, et procéder ainsi à une réservation en ligne en tout temps. Unique en suisse, ce système de réservation est l'une de nos plus belles cartes de visite.

Le quartier de Sévelin est en mutation depuis plusieurs années. D'une zone dévolue à l'industrie, l'artisanat, le commerce, les prestations de service, l'éducation, la culture, les loisirs et le sport, il abrite désormais plusieurs zones de logement. C'est dans l'une de ces zones que la maison Square a



vu le jour. L'inauguration officielle de ce bâtiment, constitué de 96 objets, a eu lieu le 2 mai 2019, en présence de personnalités officielles de la Municipalité et du Conseil d'Etat (photo : Mme Cesla Amarelle).



Internationale, jeune, et dynamique, la population accueillie dans les différentes maisons et résidences de la fondation est orientée vers le futur. Pour répondre au mieux aux besoins de nos locataires, nous sommes en recherche constante de nouveaux concepts et prestations, tant au niveau de nos infrastructures, qu'au niveau de l'accueil et du bien-être de nos résident.e.s. Au terme d'une recherche appliquée dans le domaine de la gestion intégrée dans le secteur de l'accueil, un concept de restauration urbaine, élaboré

par un groupe de six étudiant.e.s de l'École Hôtelière de Lausanne (EHL) dans le cadre de leur travail de fin d'études (Student Business Project), nous a ainsi été présenté (photo). Intégré à la maison de Falaises, et situé dans le quartier de Vallon/Béthusy, l'établissement imaginé par ces étudiant.e.s se compose d'un restaurant avec terrasse, et, à l'étage inférieur, d'un bar (ou speakeasy) – tous deux construits sous le signe de l'écoresponsabilité. Ouvert au public, ciblant une clientèle composée de résident.e.s du quartier, d'étudiant.e.s en médecine et santé, et d'employé.e.s du CHUV, le lieu adapterait son offre à leurs besoins : restauration rapide, repas à l'emporter, brunchs, et zone intimiste, propice à la détente.



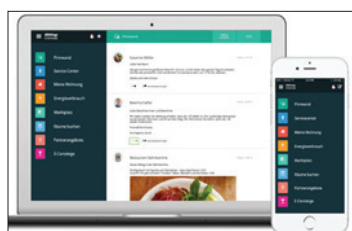
Le Campus santé, futur haut lieu de la formation supérieure en santé, s'inscrit dans un projet urbanistique large, avec notamment un accord cadre entre la commune de Chavannes-près-Renens, et le Canton de Vaud. La finalisation de la phase Projet Campus santé, au sein duquel 500 objets de location seront constitués, date de ce début d'été.

Qui dit parc immobilier, dit rénovations. En la matière, la politique de la fondation est claire : la gestion technique des bâtiments est primordiale. Chaque jour, des entreprises sont mobilisées pour des travaux de plus ou moins grande importance, permettant ainsi de garantir l'entretien courant de nos maisons et résidences. L'été correspondant à une période relativement calme du point de vue de l'occupation de nos maisons et résidences, il n'est pas rare que nous en profitons pour réaliser les travaux plus conséquents. En août 2019, un total de vingt-sept cuisines ont été rénovées aux Cèdres, aux Ochettes, à Rhodanie et aux Triaudes, à la plus grande satisfaction des locataires de ces quatre maisons.



SEPTEMBRE

La dimension humaine est au cœur des préoccupations de la direction de la fondation. Afin de consolider son dispositif de santé et sécurité au travail, plusieurs actions ont été menées tout au long de l'année 2019. Parmi les ateliers et formations proposés aux collaborateurs, figuraient une sensibilisation aux troubles du sommeil (janvier), une formation aux premiers secours (mai), des journées de réflexion sur la gestion des absences (août et septembre). Un partenariat a par ailleurs été conclu avec la société Umanize, conduisant notamment à la mise en place du dispositif de la PCE (personne de confiance en entreprise).



La résidence Atrium, située au cœur de l'EPFL, compte 516 logements. Représentant, en 2019, le bâtiment le plus important de notre parc immobilier, en termes de capacités d'hébergement, c'est tout naturellement que nous y avons implémenté, à titre de test, l'application Allthings. Cette plateforme de communication numérique offre une interface publique avec l'ensemble des locataires, ainsi qu'un canal de communication direct avec les services de la FMEL, basé sur un système de ticketing. Elle a été mise en production au début de l'automne 2019, et dès le départ, s'est révélée être essentielle. A terme, ce système sera déployé dans l'ensemble des maisons et résidences.

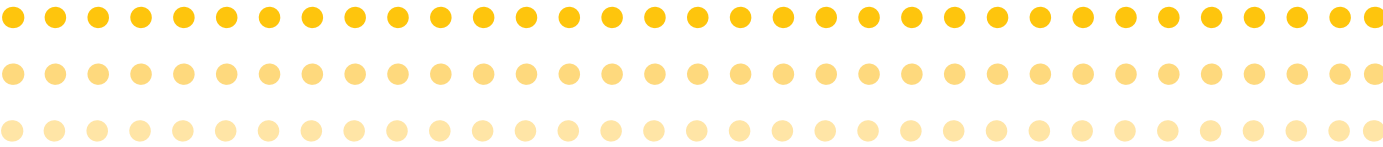
OCTOBRE

Le bureau d'architecture Studio Lausanne a travaillé sur ce projet d'aménagement de la loge d'accueil. Les travaux ont été terminés à temps, pour les Jeux olympiques de la Jeunesse 2020.

NOVEMBRE

L'Université de Lausanne et l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne organisent depuis plus de 40 ans des journées portes-ouvertes pour les gymnasiens. Pour la première fois de son histoire, la FMEL a participé aux journées découvertes de l'UNIL, les 4 et 5 décembre 2019, offrant ainsi aux jeunes visiteurs une meilleure visibilité sur ses prestations. Le personnel de la fondation a par ailleurs eu le privilège de fêter la fin de l'année au Musée Cantonal des Beaux-Arts. Après une visite guidée de la première exposition, c'est au restaurant du lieu, le Nabi, que tous se sont retrouvés. La photo de groupe en page 2 illustre ce moment.

DÉCEMBRE



HÉBERGEMENT

Capacité d'accueil de la Fondation Maisons pour Étudiants

La FMEL gère un parc immobilier composé de 9 maisons, et 6 résidences, destiné à l'hébergement d'étudiant.e.s. Sa capacité d'accueil totale s'élève à 2'540 objets, représentant 2'724 lits.

Types de logement

Les trois types de logements proposés par la FMEL sont :

1. Les colocations
2. Les chambres individuelles
3. Les studios

1. Les colocations

Les colocations peuvent accueillir de 2 à 8 personnes. Dans ce type d'hébergement, les espaces cuisine et salon sont partagés. Chaque étudiant.e dispose de sa propre chambre, et, dans les constructions les plus récentes, d'une salle de bain privative.

La gamme de prix pour ce type de location va de CHF 510.- à 720.- par mois.

La FMEL dispose de 1'141 chambres en colocation.

2. Les chambres individuelles

Les chambres individuelles sont conçues pour une personne. Elles disposent d'une salle de bain privative. Une cuisine communautaire est à disposition du locataire.trice.

La gamme de prix pour ce type de location va de CHF 530.- à 630.- par mois.

La FMEL loue régulièrement ses 441 chambres individuelles.

3. Les studios

Plus spacieux, les studios peuvent accueillir 1-2 personnes. Une salle de bain privative ainsi qu'une cuisine privée sont à disposition du ou des locataires.

La gamme de prix pour ce type d'hébergement va de CHF 670.- à 930.- par mois.

La FMEL dispose d'un total de 716 studios.

Quelques appartements et chambres doubles, représentant 211 objets, sont également proposés aux locataires.

L'ensemble des maisons et résidences est mixte.

La résidence Zénith fermera ses portes en juillet 2020, tandis qu'un nouveau bâtiment, le Vortex, ouvrira à la rentrée universitaire 2020.

Type de contrat de bail

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.

Les dépôts de garantie demandés aux futurs locataires vont d'un montant de CHF 1'200.- (chambres individuelles ou colocations) à CHF 1'600.- (studios 1 - 2 personnes). Ce montant est de CHF 2'000.- pour les appartements.

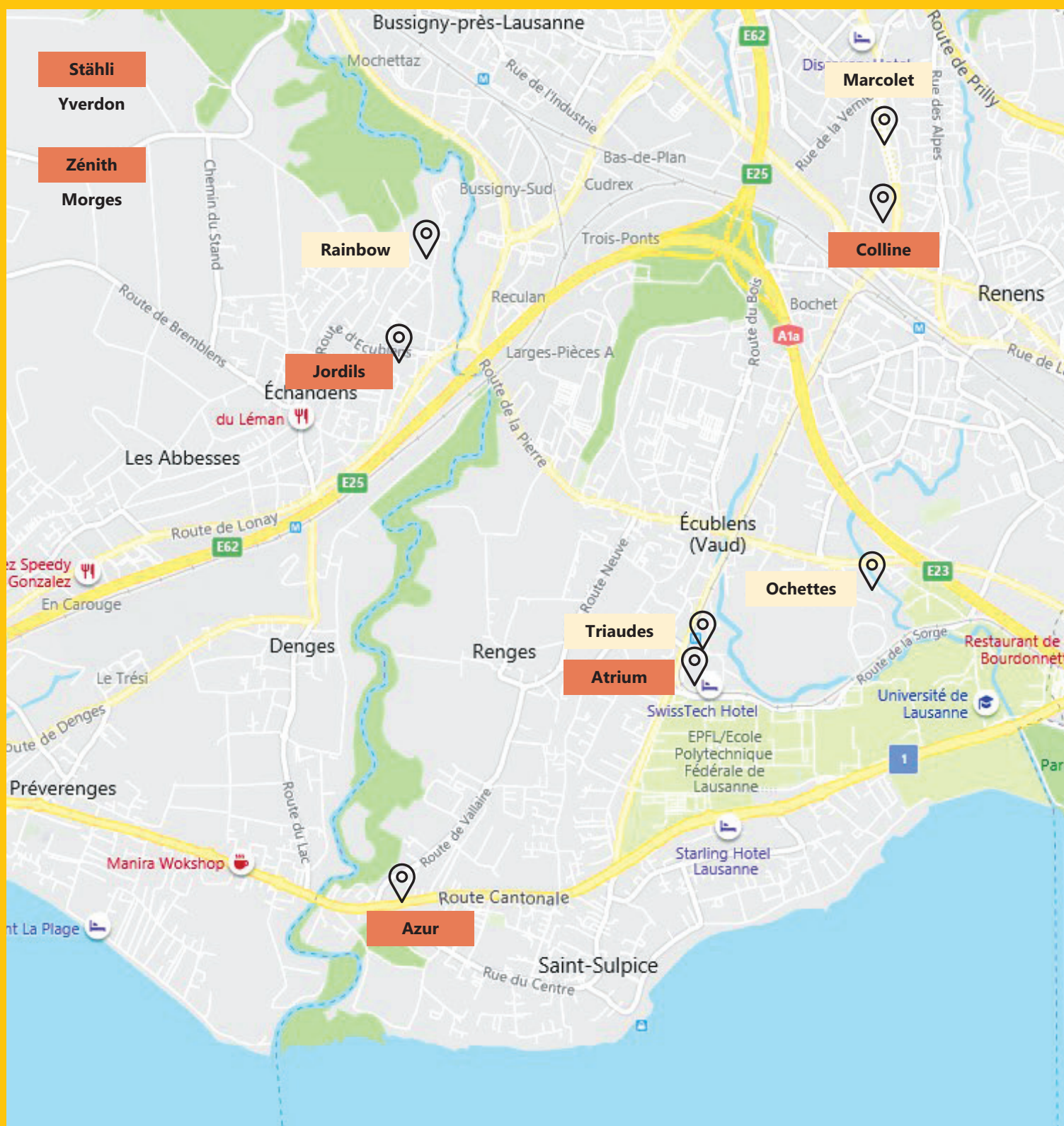
Pour certaines personnes, des frais de taxe de séjour s'ajoutent encore aux montants de base demandés ●



Maisons et Résidences	Nbre d'objets	Colocations	Chambres individuelles	Studios
Atrium	516			
Azur	186			
Bourdonnette	264			
Cèdres	235			
Colline	18			
Falaises	159			
Jordils	177			
Marcolet	123			
Ochettes	138			
Rainbow	142			
Rhodanie	133			
Square	96			
Stähli	45			
Triaudes	251			
Zénith	57			

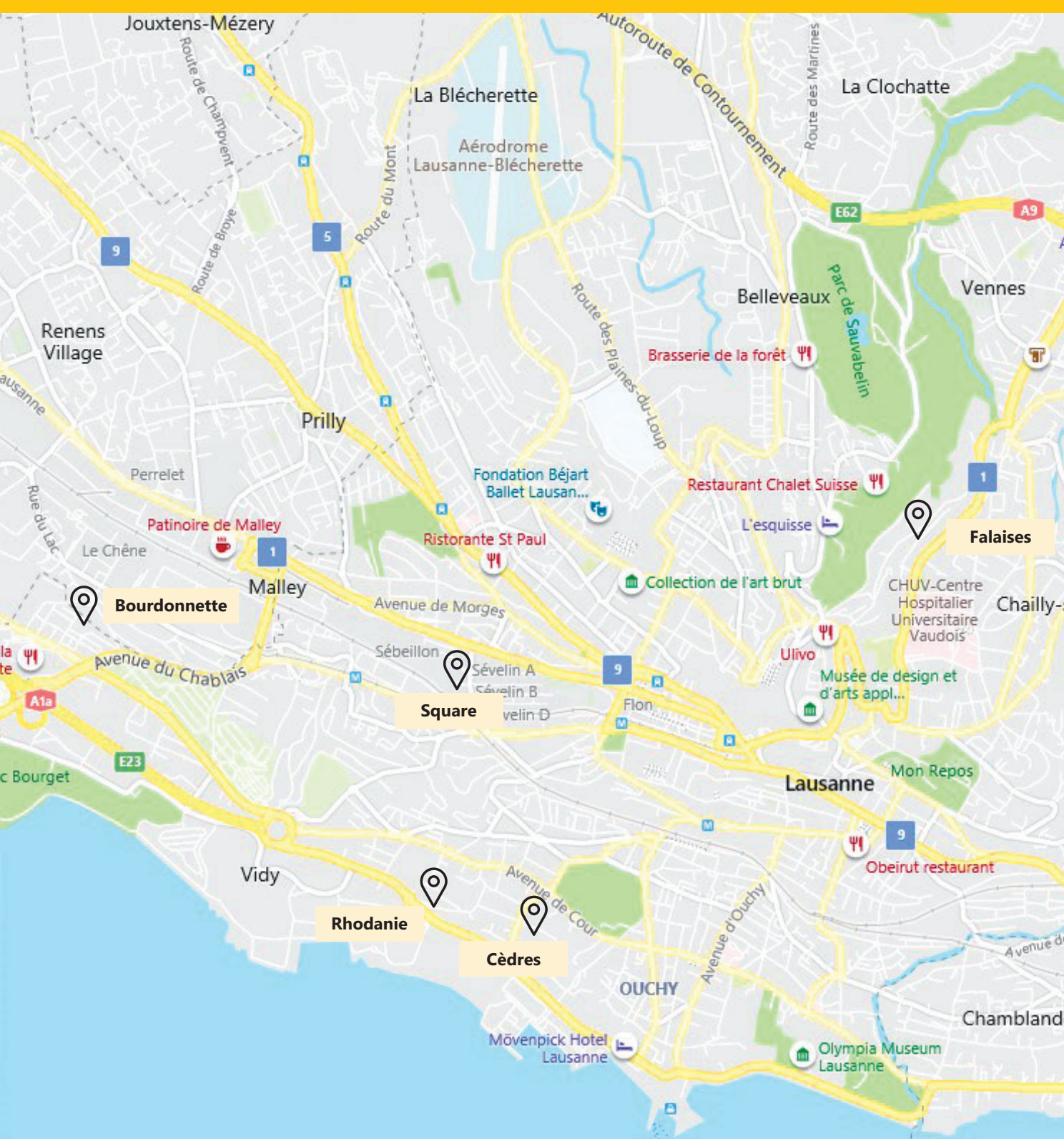
Tableau 1 : Typologie des logements au sein de la FMEL

TOPOGRAPHIE DU PARC IMMOBILIER



Résidence = géré par la FMEL

Maison = propriété de la FMEL





HÉBERGEMENT

Arrivées, départs et provenance dans les maisons et résidences de la FMEL en 2019

En 2019, le taux d'occupation des maisons et résidences de la FMEL est de 95%.

La durée moyenne de séjour pour les locataires ayant quitté la FMEL en 2019 est de 15 mois.

Le graphique ci-contre en haut montre qu'un tiers des locataires ayant quitté la FMEL en 2019 y avaient séjourné entre 3 et 6 mois.

Des pics d'arrivées ont été observés sur les mois suivants : février (n=327), juillet (n=425) et août (n=284) – les pics de départs concomitants étant quant à eux constatés en janvier (n=259), en juin (n=261), et en juillet (n=431).

Provenance des locataires de la FMEL

En 2019, la majorité (52%) des étudiant-e-s provenaient d'un pays de l'Union européenne. Dix-huit pourcents venaient de Suisse, 15% d'Asie, 8% d'Afrique et 6% du continent américain. L'Océanie ne représentait que le 1% de nos locataires.

La distribution, par régions ou pays, des locataires européens et suisses, comme le montre le graphique ci-contre (au centre), représente un volume de locataires de 2'994 personnes.

On remarque ainsi qu'en 2019, plus du tiers (36%) des locataires étaient originaires de France, un quart (26%) provenant de Suisse. L'Italie, l'Espagne et l'Allemagne représentaient respectivement 8%, 6% et 5% des locataires de la FMEL. La proportion de ressortissants de l'Europe de l'Est, du Nord, de l'Ouest et du Sud se situait également dans ces chiffres-là (voir graphique ci-contre en bas).

Caractéristiques socio-démographiques

Soixante pourcents de nos hôtes sont des hommes, pour 40% de femmes. La moyenne d'âge des locataires est de 23 ans (22.73 pour les femmes, 22.99 pour les hommes).

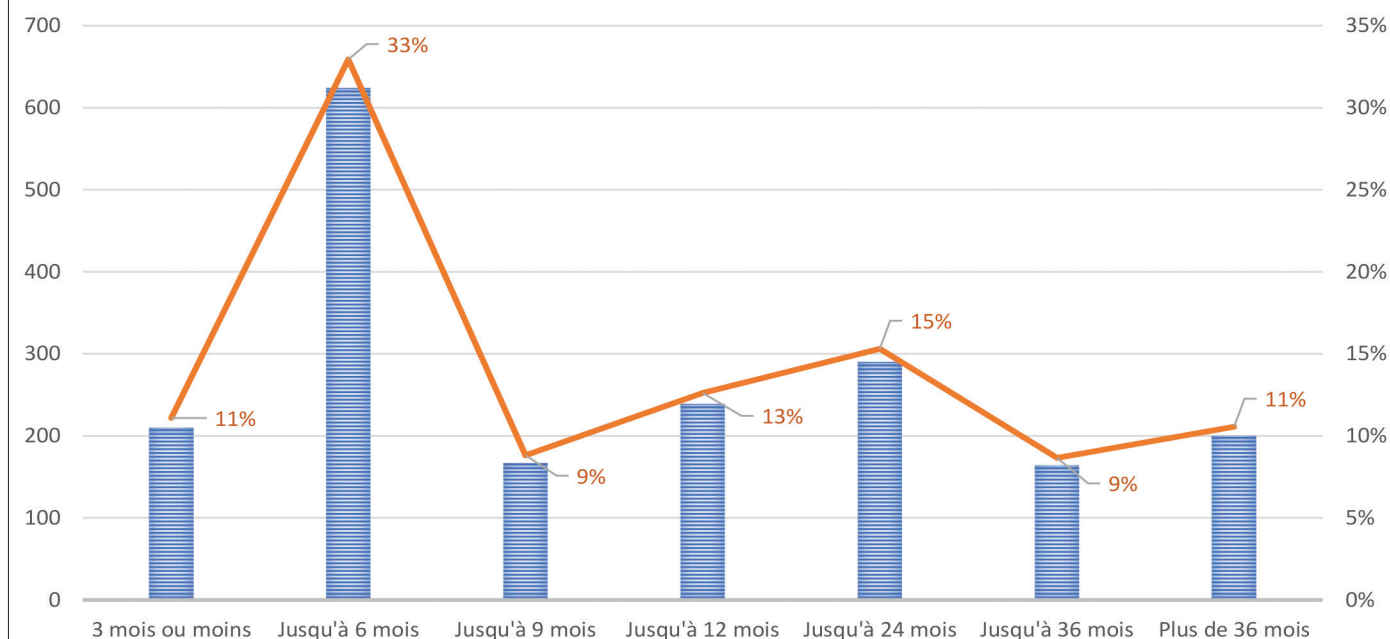
Les locataires s'expriment sur leur degré de satisfaction par rapport aux prestations de la FMEL

Depuis toujours, nous croyons fermement à la vertu du dialogue. Même si des points de désaccord surgissent parfois, ce qui est tout-à-fait normal lorsqu'on administre une structure de la taille de notre fondation, nous sommes convaincus que la meilleure manière d'aller à la rencontre de nos locataires est de nous préoccuper de leurs besoins.

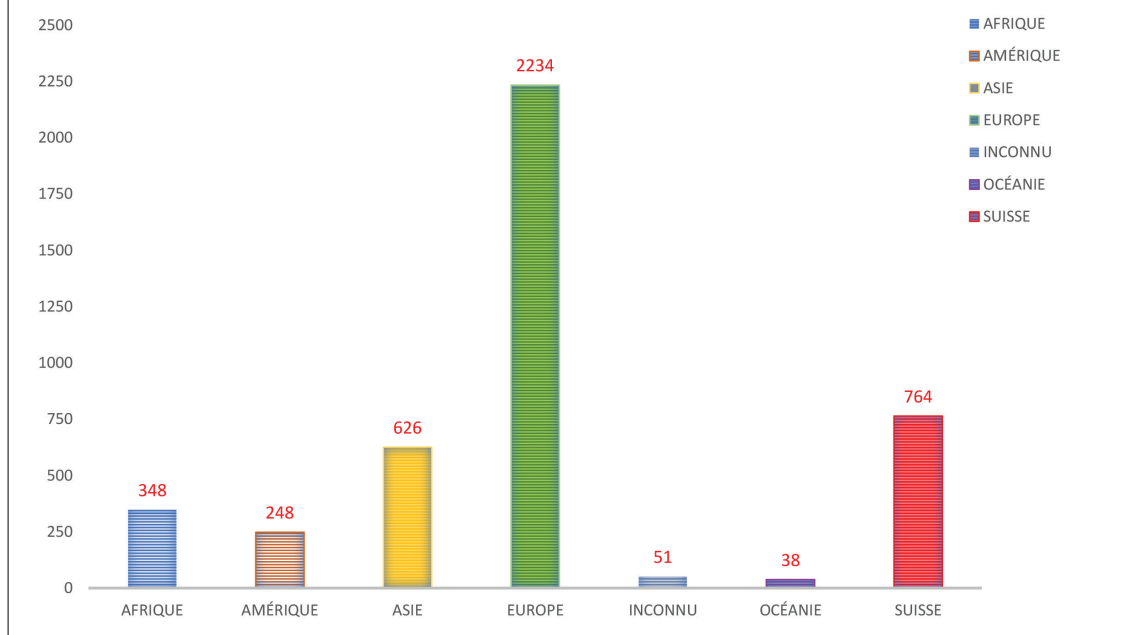
Aussi, chaque année, nos locataires sont invités à participer à un sondage de satisfaction sur les prestations que nous fournissons.

Ces évaluations, dont les taux de participation dépassent généralement les 30%, nous permettent d'obtenir de précieuses informations à propos des forces et des faiblesses de nos offres: qu'il s'agisse des infrastructures, de la coordination avec les équipes chargées de la gestion et de l'entretien des locaux, de l'interface avec nos services administratifs et comptables, ou encore de la qualité de vie dans nos maisons, les données ainsi recueillies nous orientent sur les mesures d'amélioration continue à développer ●

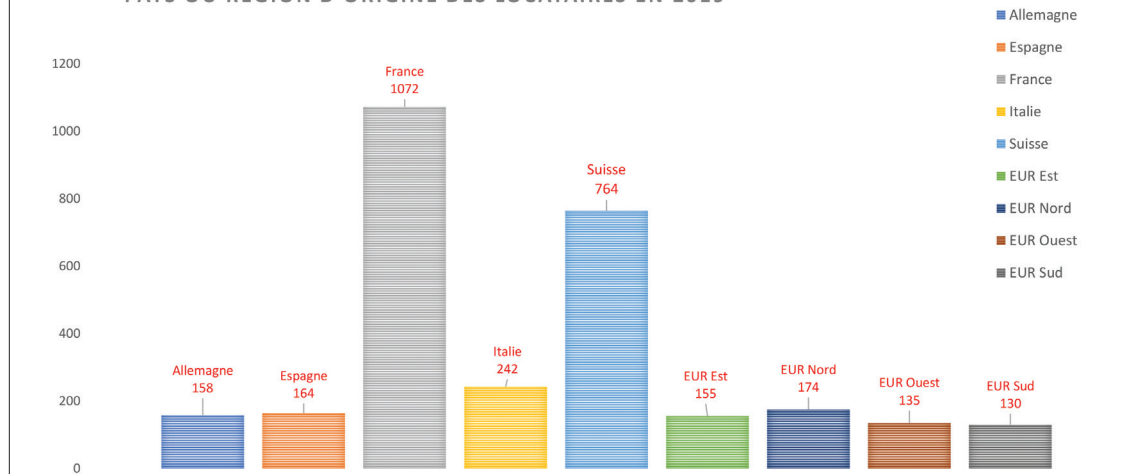
DÉPARTS EN 2019 DURÉE DES LOCATIONS



PROVENANCE DES LOCATAIRES EN 2019



PAYS OU RÉGION D'ORIGINE DES LOCATAIRES EN 2019





PLAN D' ACTIONS

2020-2025

L'objectif de la direction pour 2020 et une fenêtre sur l'avenir

E mblème de la FMEL, construction de tous les superlatifs, le baptisé Vortex est sans conteste le projet phare de notre fondation pour 2020. Étant donné ses dimensions titanesques et sa conception architecturale unique, il constitue à lui seul un enjeu de taille pour notre fondation. Jamais dans l'histoire de la FMEL, un bâtiment de ce gabarit n'a été mis en exploitation. A peine la première pierre posée que le triumvirat Retraites Populaires, UNIL et FMEL réfléchissait déjà à la gestion de ce colisée estudiantin.

Afin de garantir l'accueil de ses premier.ère.s hôtes début août, un véritable mécanisme organisationnel s'est mis en route...

Les JOJ 2020 s'inscrivant dans une logique de durabilité, la FMEL a repris une part importante du mobilier utilisé durant ces olympiades de la jeunesse pour meubler les logements du Vortex. Pour respecter les standards de la FMEL, un complément de mobilier est planifié. La mise en location de ce géant locatif représente un défi majeur pour le département des locations.

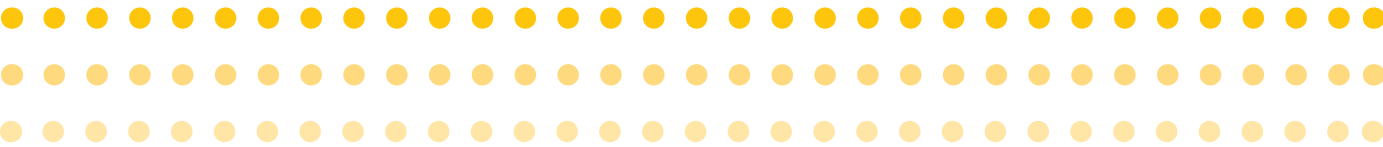
L'entretien du bâtiment sera un challenge permanent pour le service du Facility management, la politique d'entretien se devra d'être à la hauteur du bâtiment. La logistique d'un tel édifice est tout simplement colossale lorsque l'on sait que quatre jours ont été nécessaires à deux étudiant.e.s pour programmer les 1'800 badges d'accès du Vortex. De multiples simulations s'avèrent nécessaires pour dimensionner les équipes et affiner le concept d'entretien.

Enfin, l'introduction du rôle des étudiant.e.s ambassadeur-rice-s au Vortex, constituera un laboratoire grandeur nature pour pouvoir développer par la suite ce concept dans les autres sites. L'année 2020 s'annonce donc pleine de nouveautés et de défis stimulants à relever.

L'horizon 2020-2025

La FMEL continuera d'être le leader du logement pour étudiant.e.s dans le canton de Vaud. Elle se démarquera de ses concurrents en offrant une expérience client de qualité tout en maintenant des loyers les plus abordables possible. La fondation, qui soufflera en 2021 ses 60 bougies, redynamisera son identité visuelle pour la décliner comme une véritable marque. A l'horizon 2024, la FMEL augmentera encore sa capacité de logements grâce au projet Campus santé qui prévoit le déménagement de la Haute École de Santé Vaud (HESAV) et la création d'un centre simulation inter-professionnel sur les Côtes de la Bourdonnette. La fondation érigera sur ce site un complexe de 500 chambres et studios, une construction qui utilisera principalement le bois et qui visera des objectifs ambitieux en termes de développement durable.

Durant le prochain lustre, la direction s'est donné comme mission de se rapprocher davantage de ses client.e.s. Le déménagement du siège administratif en plein cœur du campus universitaire en est certainement le symbole le plus manifeste. Cependant, trois chantiers interconnectés et dont le dénominateur commun est l'étudiant.e résidant à la FMEL s'intensifieront ces prochaines



années : le soin apporté à l'accueil, le développement des associations de résident.e.s chargées de promouvoir la notion de « vivre ensemble » et la création d'espaces spécialement conçus pour favoriser les rencontres.

L'hospitality touch

Être bien accueilli.e, se sentir attendu.e et accompagné.e dans ce qui est souvent une première fois pour ces jeunes adultes qui viennent à peine de quitter le cocon familial est un paramètre primordial. A cet effet, il est nécessaire de questionner nos processus internes et l'éventail de nos prestations sans pour autant développer une offre hôtelière. Un projet pilote a d'ailleurs été mené dans la maison Square par lequel l'accueil en chambre a été soigné : serviette de bain au logo de la maison en guise de cadeau de bienvenue, lettre d'accueil de l'intendance et bouteille d'eau. Partant de cette expérience qui s'est révélée un succès, la création d'un pack d'accueil pour chaque nouvel.le arrivant.e doit prochainement constituer une facette de la qualité d'accueil à la FMEL, renforcée par la bienveillance que portent nos collaborateur.trice.s envers nos client.e.s.

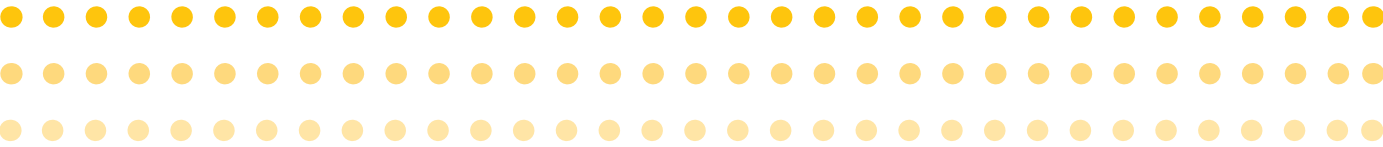
Ambassadeur.ice de la FMEL

Jouer un rôle actif dans la vie sociale des maisons et participer à la définition du vivre ensemble sont des priorités pour la direction. Pleinement convaincue que la gestion de nos maisons doit se réaliser avec ses habitant.e.s, la direction va intensifier l'implication de ces dernier.ère.s par la mise en place d'étudiant.e.s ambassadeur.

ice.s qui non seulement animeront ces lieux de vie mais participeront également à l'intégration des nouveaux locataires et au respect mutuel. Les résultats très encourageants de la formation de l'association des résident.e.s d'Atrium – diminution des interventions pour bruits nocturnes, organisation d'une welcome garden party, création d'une salle de cinéma et d'une terrasse afterwork – nous poussent à affiner le concept et à le déployer sur l'ensemble de nos sites. S'inspirant des ambassadrices et ambassadeurs de l'Ecole Hôtelière de Lausanne (EHL), la FMEL doit développer son propre modèle en prenant en considération un environnement différent.

Construire du lien social

Si l'être humain constitue la clé de voûte de ce bien-vivre ensemble, l'architecture n'est pas en reste. Encourager les rencontres sociales passe indiscutablement par le contexte du bâti, c'est pourquoi une attention particulière se doit d'être portée sur la construction d'espaces de circulation et d'échanges. Créer du lien social et le maintenir est plus que jamais d'actualité, à la sortie du confinement dû à la crise du COVID-19. En effet, durant cette « drôle » de période, certains de nos locataires n'ont jamais été aussi présent.e.s dans leur logement, une nouvelle donne qui bouscule notre business model mais avec laquelle nous devons impérativement penser le futur. Une fois encore, les laboratoires qu'ont été les maisons Atrium et Square nous démontrent la nécessité de ces lieux de rencontre dans les maisons et résidences. En résumé, construire pour et avec les étudiant.e.s ●



TÉMOIGNAGES

“ Grandeur de la chambre et de l’appartement, proximité avec l’université, prix, propreté, proximité avec les services (Denner, poste), meubles (lit confortable, large bureau d’étude, beaucoup d’espace de rangement). Je suis très content que cela soit aussi facile pour des étudiants étrangers d’accéder à la FMEL. ”

(Témoignage d’Alain de la Bourdonnette)

“ It’s easy to apply online and do the process from abroad. ”

(témoignage de Chris des Jordils)

“ J’apprécie beaucoup la disponibilité des intendants et leur bienveillance, l’encadrement tout en laissant beaucoup d’autonomie, et la buanderie qui est très facile d’accès et d’usage (et qui est également parfaitement entretenue). ”

(témoignage de Christian des Falaises)

“ La modernité des infrastructures; la localisation (près du campus universitaire); le fait que c’est ensoleillé et la tranquillité de l’endroit. ”

(témoignage de Karl de Azur)

“ In the laundry room there are no instructions on how to pay with credit card. In the kitchen some cleaning stuff like brooms would be nice. In the common room some plugs closer to the sofas are needed. ”

(témoignage d’Anne de la Bourdonnette)

“ I liked that the staff at Rhodanie were very welcoming and approachable. That made things much easier and comfortable when I just moved in. I also appreciate that we could borrow cleaning equipments because as an exchange student here for only 6 months, it is better to borrow the equipments than to buy an entire set for the short period of stay. ”

(témoignage de Pamela de Rhodanie)

“ **La résidence Stähli est top, toute neuve, on s’y plait bien.** ”

(témoignage d’Hugo de Stähli)

“ **I believe that FMEL offers good rooms for a low price. My bathroom is perfect for one person, the kitchen is big, and the fact that I live with other students is great.** ”

(témoignage de Clara des Cèdres)

“ **Il serait bon de mettre des poubelles de tri pour tout. Nous disposons uniquement de poubelles pour le verre et le carton.** ”

(témoignage de Julie de Marcolet)

“ **Le ski contest était top !!** ”

(témoignage d’Aurélien des Cèdres)

“ **Beaucoup d’aide de l’intendant (très vite). Ski challenge. Prix tous inclus. Bien situé. Maison très propre et moderne. Proche de la station métro. Assurance pour les biens inclus. Connaissances bonnes en anglais.** ”

(témoignage d’Emilien des Falaises)

“ **Il est possible de faire notre petite vie sans être dérangé durant notre séjour et les isolations sonores sont très bien !** ”

(témoignage de David de Azur)

“ **Il serait pratique de permettre de maintenir la lumière allumée dans les salles communes le soir (elles s’éteignent trop souvent si on ne bouge pas, par exemple si on y travaille) et il serait mieux si elles étaient nettoyées plus souvent (ou s’il y avait façon de motiver les gens à les nettoyer après utilisation, mais ce n’est pas toujours facile, ni de motiver, ni d’avoir accès à un kit de nettoyage si souvent).** ”

(témoignage de Jules des Jordils)

“ **Proximité avec l’EPFL, les commerces et le métro. Qualité des logements, de la résidence en général.** ”

(témoignage de Zoé de Atrium)

LA FMEL EN IMAGES



Cocktail d'inauguration de l'inauguration officielle de la maison Square.



Atelier participatif sur la thématique de la gestion des absences avec UMANIZE.



L'atrium de la maison Square.



La bonne humeur lors du Ski Challenge à Leysin.



Visite du chantier Vortex avec des collaboratrices de la FMEL.



Première participation de la FMEL aux Journées découvertes de l'UNIL.



Lancement de la version 2 de l'application de communication Allthings à Atrium.

