

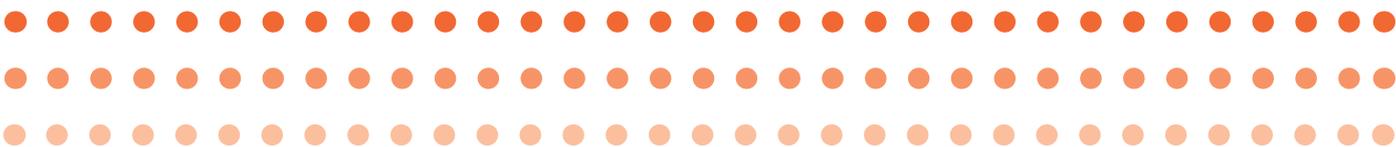


RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023

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

LE MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE FONDATION	4
LE CONSEIL DE FONDATION	5
LE REGARD DE LA DIRECTION	6
L'ANNÉE 2023 EN CHIFFRES	7
L'ORGANISATION DE FMEL DEMAIN	8-9
LE DÉPARTEMENT ACCUEIL & LOGEMENT	10-11
LE DÉPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT	12-13
LA CARTOGRAPHIE DU PARC IMMOBILIER	14-15
LES FINANCES	16
L'ADMINISTRATION EN BREF	17
LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES	18
L'ENGAGEMENT POUR LA FORMATION DES JEUNES	19
LES PROJETS IMMOBILIERS	20-21
LA COMMUNICATION ET LES ACTIVITÉS À LA FMEL	22
LE SERVICE IT	23
DOUZE RÉALISATIONS EN 2023	24-25
LA FMEL EN IMAGES	26-27

IMPRESSUM

Rapport d'activité FMEL 2023

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

Textes ©FMEL février 2024

Conception : FMEL

Image de couverture : Vianney Huart

Photos : Gaëlle Kursner-Georgy-FMEL

Impression : Reprographie UNIL

LE MESSAGE DE LA PRÉSIDENCE DU CONSEIL DE FONDATION

Andrea Faucherre, Vice-présidente et Yvan Schmidt, nouveau Président du Conseil de fondation, nommé en novembre dernier.



L'année 2023 a été marquée par de nombreuses réalisations et des progrès significatifs pour la FMEL, soulignant son engagement pour une amélioration continue et le développement de ses services.

Soucieux de la qualité du cadre de travail au sein de la fondation, nous avons approuvé et suivi l'implémentation du projet « FMEL demain » dès le 1^{er} mars 2023, créant trois services, rapprochant l'administration du terrain et développant des procédures plus collaboratives. Ces transformations ont été accompagnées d'une refonte du règlement du personnel, en vigueur dès janvier 2024. La FMEL s'est dotée, avec la collaboration de l'ensemble du personnel, d'une charte de valeurs définissant ses engagements en faveur de pratiques professionnelles responsables et bienveillantes. De plus, le personnel de la FMEL a suivi une formation sur la sensibilisation au risque de mobbing et de harcèlement afin de garantir un environnement de travail sain et respectueux.

Les travaux aux Falaises se sont poursuivis et permettront d'accroître les espaces d'activité et d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Le projet de logements étudiants (LET) au Campus Santé a également franchi une étape décisive avec la signature du crédit de construction et le démarrage des travaux en octobre. La FMEL pourra ainsi offrir 776 lits supplémentaires. Ce chantier d'envergure est suivi par une délégation de notre Conseil de fondation depuis la rédaction du DDP jusqu'à la mise en service en septembre 2026, incluant les adjudications des contrats. Alors que les travaux d'expansion augmentent significativement le nombre de lits disponibles, les améliorations

apportées aux services clients n'ont pas été négligées avec notamment l'introduction d'un nouveau contrat de bail « Summer ». Cette initiative, venant en complément de la convention existante qui garantit la disponibilité de plusieurs centaines de logements lors des débuts de semestres universitaires, vient enrichir notre offre envers les hautes écoles. Ces initiatives améliorent incontestablement le service aux locataires et simplifient les démarches.

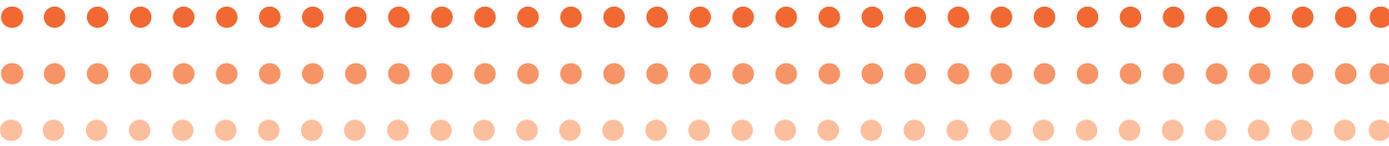
La stratégie informatique adoptée par notre Conseil de fondation a connu une avancée importante avec l'implémentation d'outils novateurs. Ces derniers ont non seulement diversifié les options de paiement pour les locataires, mais ont également permis une centralisation des données pour le personnel tout en optimisant la gestion des stocks de matériel. Mieux équipée, notre fondation est aujourd'hui à même de relever les défis du futur.

La collaboration étroite avec des partenaires tels que la Ville de Lausanne, le Canton de Vaud et d'autres acteurs a été cruciale pour poursuivre notre développement et réduire certaines procédures, comme la suspension de la taxe de séjour.

Ces progrès n'auraient pas été possibles sans une équipe dévouée, des partenaires à l'écoute et des locataires reconnaissants. Ensemble, nous sommes déterminés à poursuivre sur cette lancée pour atteindre de nouveaux sommets dans les années à venir.

Avec notre gratitude envers toutes les personnes qui ont contribué à ce succès ●

Andrea **Faucherre**
Vice-présidente du Conseil de fondation
& Yvan **Schmidt**, Président du Conseil de fondation



LE CONSEIL DE FONDATION

Ses membres

YVAN SCHMIDT



Président

Expert en économie immobilière et stratégie d'entreprise

ANDREA FAUCHERRE



Vice-présidente

Adjointe à la cheffe de service, au Service d'architecture et du logement à la Ville de Lausanne

MARIE-CLAUDE CIALENTE



Membre

Cheffe de service au Service des affaires estudiantines à l'EPFL

DANIEL CHUARD



Membre

Adjoint à la Vice-présidence associée pour les affaires estudiantines à l'EPFL

MELAINE-NOÉ LAESSLÉ



Membre

Directeur infrastructure et organisation à la Direction générale de l'enseignement supérieur du canton de Vaud (DGES)

JULIEN MEILLARD



Membre

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

CÉDRIC RYCHEN



Membre

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

PAOLINA LEMAIRE



Membre

Etudiante à l'EPFL. Locataire hub Village

PERRINE DUJOURD'HUI



Membre

Etudiante à l'UNIL. Locataire hub UNIL

NHAT ANH DAO



Membre

Etudiante à l'EPFL. Locataire hub UNIL

MYRIAM SCHNEIDER



Invitée

Secrétaire générale de la FAE à l'UNIL

ALEXIA GIROUD NYER



Invitée

Etudiante à l'EPFL. Responsable de la coordination de la représentation étudiante à l'AGEPoly (EPFL)

Le Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est composé d'au maximum 11 membres, représentant le Canton de Vaud, la Ville de Lausanne, l'Université de Lausanne, l'EPFL, ainsi que trois locataires habitant à la FMEL. La FAE et l'AGEPoly sont également invitées à participer aux séances du Conseil.

Le bureau du Conseil, créé en 2017, fait office d'organe de liaison entre le Conseil et la direction de la FMEL. Il est composé de quatre personnes issues du Conseil, à savoir Yvan Schmidt, Andrea Faucherre, Daniel Chuard et Cédric Rychen.

En 2023, le Conseil de fondation s'est réuni à six reprises, tout comme le bureau.

LE REGARD DE LA DIRECTION

Un changement significatif

La direction 2023 avec de g. à dr. : Letitia Cassinadri, directrice administration & finances, Yves Ferrari, directeur, Eric Grande, directeur facility management et Lise Keller, directrice accueil & logement.



L'année 2023 a marqué un tournant pour la FMEL. Alors que son organisation était centrée sur ses bâtiments, elle a connu de profondes transformations pour être dorénavant axée sur les besoins de ses locataires. Le 1^{er} mars 2023, le projet « FMEL demain » a été implémenté avec pour objectif de renforcer l'autonomie des équipes tout en assurant un cadre commun à l'ensemble des maisons de la FMEL et de ses locataires. Cette nouvelle organisation se traduit par davantage de personnel sur le terrain, une amélioration des prestations, une collaboration interne accrue et une structure plus horizontale. « FMEL demain » vise à mieux répondre aux attentes des locataires et du personnel.

Un personnel en première ligne

L'implémentation de « FMEL demain » n'aurait pas été possible sans l'engagement et la volonté du personnel de la FMEL de relever les nombreux défis liés à ces changements. Une charte définissant les 16 valeurs clés de la fondation a été adoptée. Pour garantir des conditions de travail adéquates, des formations sur le harcèlement et le mobbing ont également été dispensées. Le règlement du personnel et l'ensemble des procédures ont été revus pour s'adapter aux nouvelles exigences sociétales, valoriser le travail d'équipe et assurer un environnement de travail sain. Les outils informatiques ont aussi été améliorés, notamment avec la finalisation du futur système informatique de gestion des heures et la mise en service d'un intranet, facilitant la communication pour l'ensemble du personnel.

Un projet immobilier

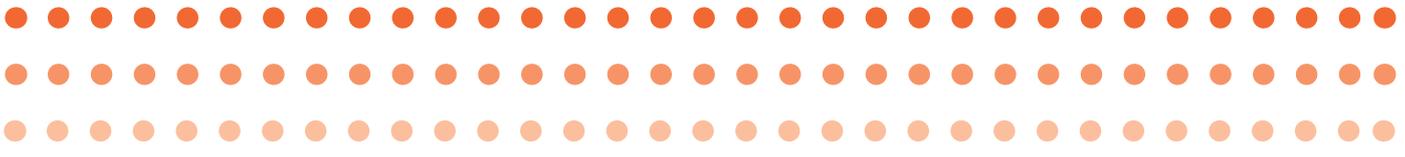
En mars 2023, la FMEL a obtenu le permis de construire pour le futur bâtiment de logements étudiants sur le Campus Santé (CS-LET). Le crédit de construction ayant été signé, le chantier a débuté en octobre 2023. La coordination avec les autres partenaires, à proximité immédiate du bâtiment, permettra non seulement de diminuer qualitativement l'impact du trafic individuel motorisé sur le site, mais également d'améliorer la synergie entre les institutions avec une crèche, des restaurants, etc.

Une synergie renforcée

Financièrement indépendante, la FMEL a à cœur d'améliorer encore ses prestations. Ainsi, elle travaille pour les locataires en collaboration avec ses partenaires que sont les hautes écoles. Elle a récemment développé un nouveau type de bail « Summer » pour mieux répondre à la demande estivale des hautes écoles. Elle a également approfondi le dialogue avec les différents services de la Ville de Lausanne, du Canton de Vaud ainsi qu'avec les Retraites Populaires pour anticiper l'offre des logements étudiants. Enfin, et parce que la situation vaudoise n'est pas unique, la FMEL a renforcé ses liens avec ses homologues genevois, fribourgeois et zurichois.

Merci à toutes et tous pour le dialogue et votre soutien ●

L'équipe de **direction**



L'ANNÉE 2023 EN CHIFFRES

2'880

heures
consacrées au lifting
d'Atrium

**1,75
mio**

Travaux
de rénovation

3'209

Factures
fournisseurs

**28,6
mio**

Chiffre d'affaires

1'019

Tickets maintenance
location
(StarRez)

8'281

Piles
remplacées pour
le contrôle d'accès

2'783

Kits de nettoyage
prêtés à Vortex

1'736

Nouveaux baux

1'326

Mètres
de joint de silicone
posés

5'583

Rappels envoyés

736

Arrivées dans
le hub UNIL

**6,18
mio**

Masse salariale

11h15

Visionnage
interview locataire
sur Instagram

L'ORGANISATION DE « FMEL DEMAIN »

Afin de parfaire la qualité des prestations auprès des locataires et offrir de nouvelles perspectives à son personnel, la FMEL a conduit à un projet de réorganisation intitulé : « FMEL demain ».

Depuis le 1^{er} mars 2023, l'organisation interne de la FMEL a connu des changements significatifs avec l'implémentation de « FMEL demain ». Préalablement élaboré par la direction et validé par le Conseil de fondation, ce changement a pour principaux objectifs de :

1. Placer les locataires au cœur de sa mission
2. Accompagner et valoriser le personnel
3. Garantir le bon entretien des bâtiments
4. Assurer un meilleur suivi du fonctionnement de la FMEL grâce au renforcement de la démarche qualité.

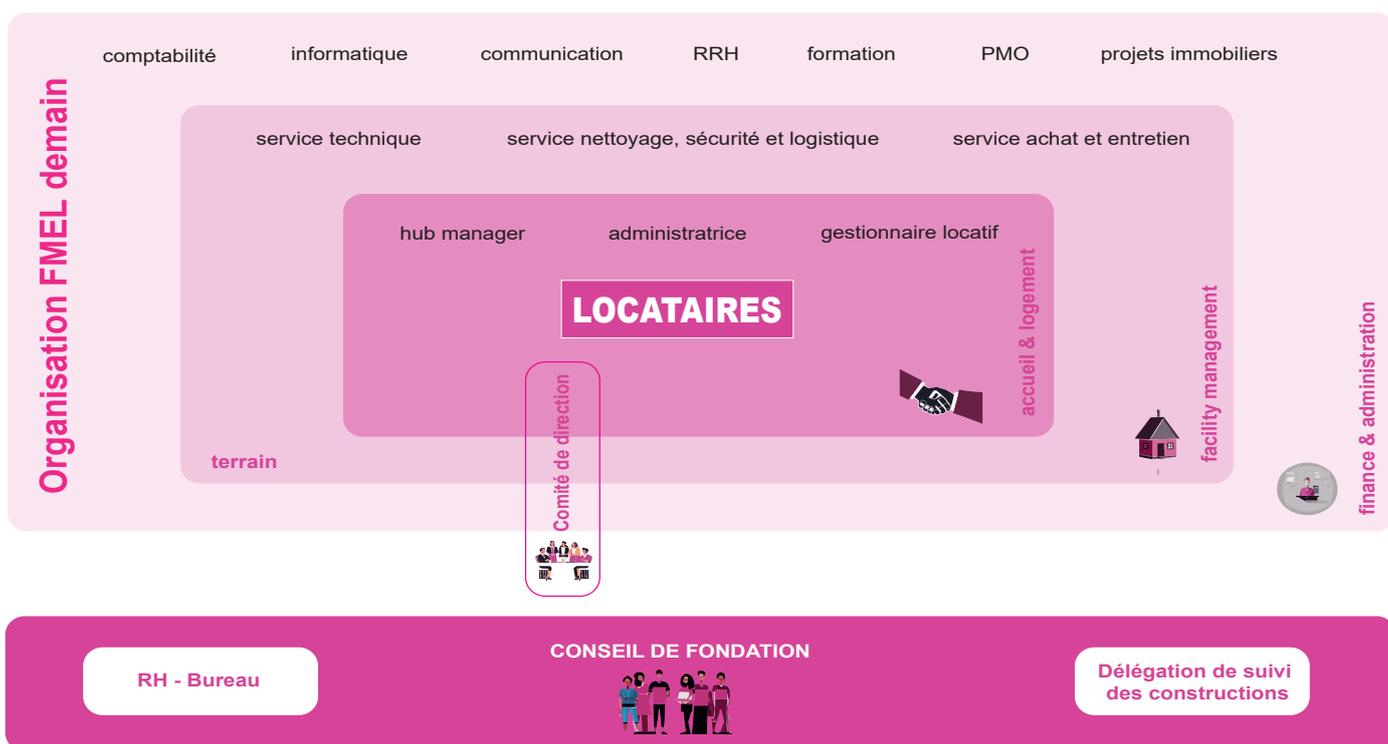
1. Les locataires au centre

Pour atteindre le premier objectif, la FMEL a créé 4 hubs (regroupements stratégiques de maisons, voir pp. 14-15) dans lesquels les heures d'ouverture ont été élargies. Chaque hub regroupe une personne responsable de l'intendance (hub manager) et une personne responsable administrative (administra-

trice), ainsi que des personnes avec des missions plus transversales (gestionnaire locatif). Ces hubs, situés à proximité immédiate des hautes écoles pour Atrium & Vortex, et de manière moins centralisée pour Jordils et Rhodanie, permettent de mieux répondre aux besoins des locataires.

Le personnel de la FMEL continue à passer quotidiennement sur les différents sites pour assurer leur bon fonctionnement. Le service de prêt des kits de nettoyage a été maintenu et amélioré dans chacune des maisons, incluant des horaires étendus aux samedis pour répondre à la demande des locataires.

Ce regroupement en 4 hubs a permis de mieux répartir le travail à effectuer dans les différentes maisons et d'offrir d'autres prestations sans augmenter le nombre de personnes engagées. Le personnel de nettoyage a accepté l'idée de travailler pour un hub et non plus pour une maison, permettant de mieux répartir la pénibilité des tâches (certaines maisons ne bénéficient pas d'ascenseurs).





Le 1^{er} mars 2023, marquant le lancement de « FMEL demain », l'enthousiasme était palpable à l'administration pour célébrer cette nouvelle ère. À cette occasion, l'ensemble du personnel a reçu un mug commémoratif pour marquer cette date importante.

2. La valorisation du personnel

Pour répondre au deuxième objectif, la FMEL a mis en œuvre des stratégies innovantes pour renforcer la valorisation de son personnel tout en restant fidèle aux principes établis par la charte des valeurs de la fondation. Consciente de l'importance de préserver un environnement de travail sûr et inclusif, la FMEL a introduit un système de référent-es permettant une communication directe et efficace pour tout signalement de comportements inappropriés, complétant ainsi les formations sur la prévention du harcèlement et du mobbing. La création d'une commission du personnel, le développement du groupe SST (Santé et Sécurité au Travail) et la refonte complète du règlement du personnel témoignent de l'engagement continu de la FMEL à s'adapter aux normes sociétales en évolution, favorisant une autonomie accrue des équipes sur le terrain. Une experte externe a été mandatée pour accompagner les équipes afin de développer une culture d'entreprise plus horizontale et de renforcer la mise en place des nouvelles méthodes de travail depuis le terrain.

En outre, l'accent mis sur la formation continue du personnel dans des domaines tels que le droit du bail, la création de budgets, la gestion des ressources en personnel, les états des lieux de sortie ou, plus technique, Salto ou StarRez, vise à promouvoir un environnement de travail varié et motivant dans lequel le personnel doit trouver un cadre sécurisant.

3. L'entretien des bâtiments

Afin de remplir son troisième objectif, la FMEL a créé ex nihilo trois services, soit le Service technique, le Service de nettoyage, sécurité et logistique et le Service achat et entretien.

Le Service technique est composé de personnes disposant d'une formation CFC dans le domaine du bâtiment.

Composée de 5 personnes à l'année, l'équipe s'étoffe de spécialistes lorsque des travaux d'importance doivent être effectués. L'organisation du service technique dépend des tickets qui sont créés par les locataires ou l'intendance. Doté de 4 véhicules électriques et de trottinettes électriques, le personnel technique est à même de répondre rapidement à l'ensemble des demandes. Ainsi, l'attribution de contrats d'entreprises externes pour l'entretien a fortement diminué. Regroupé aux Ochettes, le Service technique bénéficie aussi d'ateliers dans chacun des bâtiments.

Le Service de nettoyage, sécurité et logistique a pour tâche de mettre à disposition des hubs managers du personnel de nettoyage pour du renfort ou pour des remplacements. Il collecte et prépare l'ensemble de la documentation permettant d'assurer la sécurité incendie des bâtiments, gère les contrats avec les entreprises de sécurité et assure la logistique pour la distribution des produits et autres déménagements.

Le Service achat et entretien gère le stock central des produits, l'entretien ou les réparations d'importance (changement de cuisine communautaire, réfection totale de logement après inondation, etc.) et les factures de flux énergétiques sur l'ensemble des bâtiments.

4. Le suivi opérationnel

Pour accomplir son quatrième objectif, la FMEL a développé toute une série d'indicateurs qui, combinés, permettent d'anticiper les pics de travail, de maintenir la qualité de l'accueil et d'assurer que les bâtiments ne perdent pas de leur valeur. Le département administration et finances, ainsi que le service IT et RH complètent le support mis à disposition. Les données sont régulièrement transmises au Conseil de fondation, qui assure le contrôle de la bonne marche de la FMEL ●

LE DÉPARTEMENT ACCUEIL & LOGEMENT

Modernisation et efficacité accrue

Dans le cadre de « FMEL demain », le département « Accueil & Logement » a été créé. Cette nouvelle entité, forte de 24 personnes (équivalent à 21,4 ETP), résulte de la fusion des équipes du « terrain » et du Service « location ». L'objectif principal de cette initiative est de renforcer les liens entre les différents acteurs au sein de la fondation, à savoir :

1. Rapprocher les administratrices des locataires pour les rendre plus visibles.
2. Faciliter la communication et la collaboration entre les administratrices et leurs collègues sur le terrain.
3. Encourager l'entraide entre les différents rôles au sein de la fondation.
5. Standardiser les tâches et procédures pour optimiser l'efficacité.

Profils et missions

La réorganisation a permis de définir clairement les rôles et responsabilités au sein du département, avec des postes tels que :

- **Directrice** : définition de la stratégie pour les groupes/catégories de locataires, gestion du logiciel de réservation StarRez, recrutement & RH du département et comité de direction.

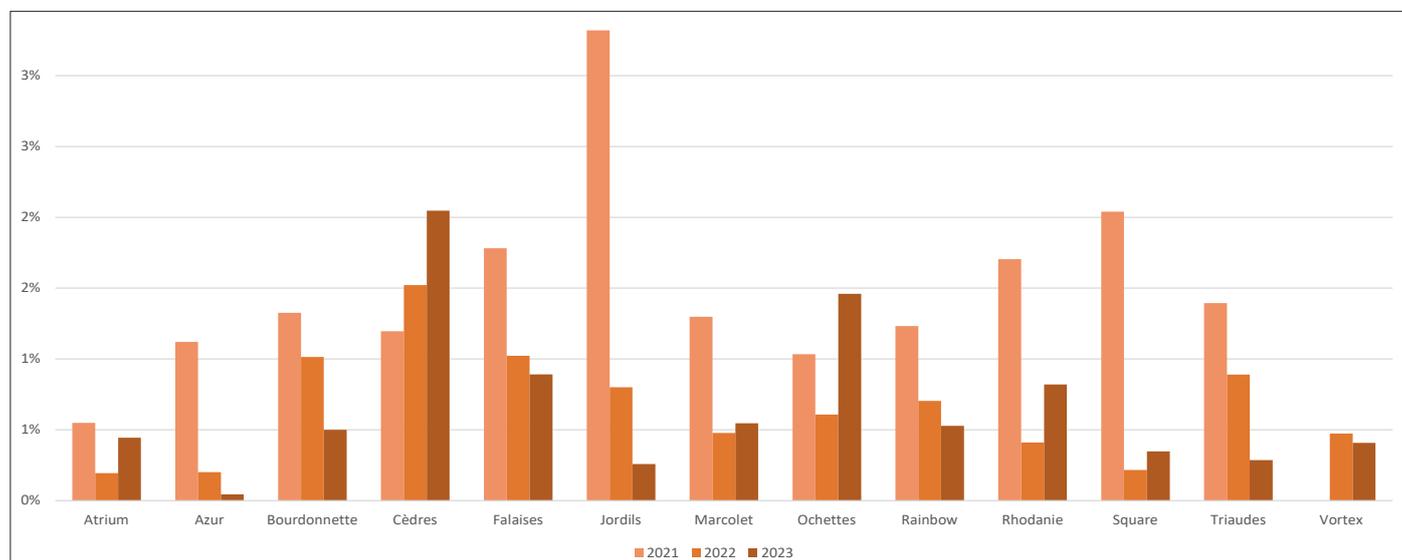
- **Responsable exploitation** : formation du personnel, remplacements et gestion des projets et procédures.
- **Hub managers** : supervision des équipes dans les différents hubs.
- **Intendance (gestionnaire locatif)** : gestion du check-in/out, de l'état des lieux, des déchets et des demandes de réparation.
- **Administratrices** : gestion des réservations, suivi des dossiers, sous-locations, relogements et garanties bancaires.
- **Réceptionnistes** : accueil au « Welcome Center » pour les non-locataires.
- **Stagiaires en hospitality** : rotation entre les postes liés à la location et à l'intendance.

Innovations pour les locataires

La FMEL répartit ses locataires en deux catégories principales :

1. Les étudiant-es en Bachelor et Masters, avec des séjours allant de 3 mois à 3 ans et des mouvements d'entrée et de sortie bimensuels tout au long de l'année.
2. Les stagiaires universitaires engagé-es dans des programmes d'été, pour des durées d'un mois minimum avec un départ au plus tard le 31 août. Ces stagiaires bénéficient d'un bail « Summer ». Ce bail

VACANCE PAR MAISON EN FONCTION DU NOMBRE DE CHAMBRE (OBJET)





Le département « Accueil & Logement » est dorénavant réparti en 4 hubs avec de g. à dr : le hub UNIL, basé au Vortex ; le hub EPFL, basé à Atrium ; le hub Village, basé à Jordils (Echandens) ; et ci-dessous, le hub Ville, basé à Rhodanie.



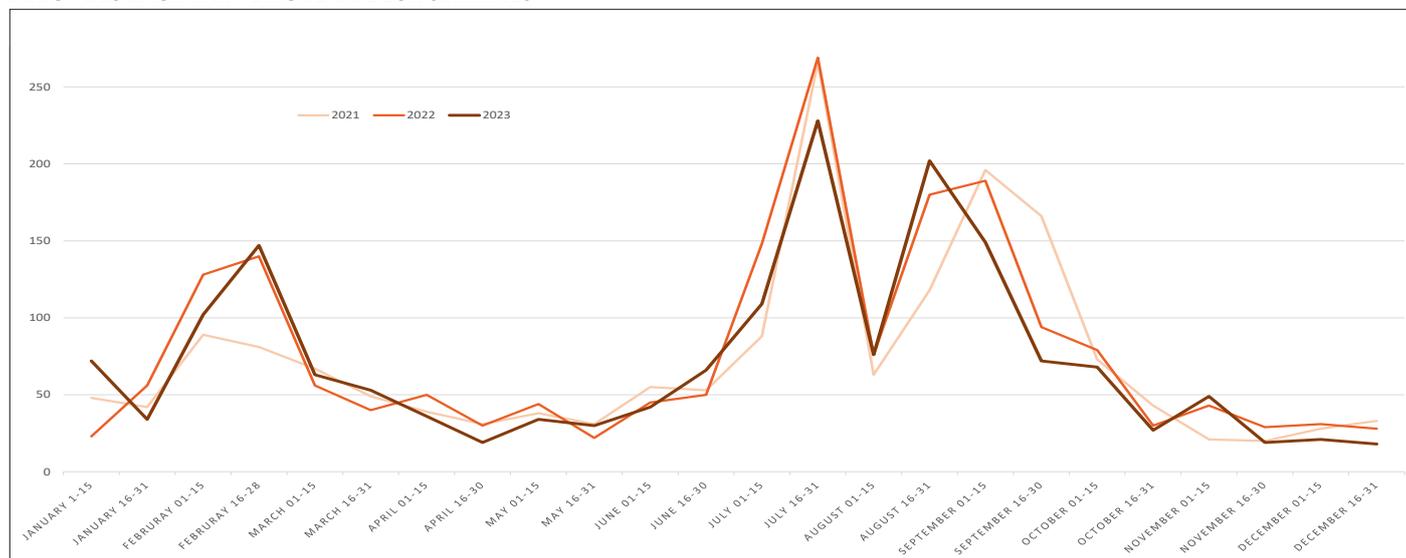
offre l'opportunité à l'UNIL et à l'EPFL de loger leurs stagiaires et permet à la FMEL de réduire le taux de vacance durant l'été dû à la convention qui lie la FMEL, l'UNIL et l'EPFL pour la mise à disposition de 460 logements pour le début du semestre d'automne. En outre, cela évite aux futurs locataires de louer une chambre durant cette période.

vation, permettant aux futurs locataires de s'inscrire en spécifiant leurs critères de logement : typologie, budget maximum, date de début de bail. Ce système, qui fonctionne en continu, identifie automatiquement les correspondances entre demandes et logements disponibles, rendant le processus d'attribution des chambres plus équitable et sécurisé contre les tentatives d'escroquerie. Une offre est envoyée automatiquement à la future ou au futur locataire qui peut l'accepter ou non. Si cette dernière ou ce dernier l'accepte, la signature du bail se fait directement sur le portail de réservation. En cas de refus, la future ou le futur locataire perd sa position sur la liste d'attente. Il est également à noter que depuis l'été 2023, les communes ont suspendu la taxe de séjour pour les personnes étudiantes.

En novembre 2023, une modification majeure a été apportée au processus de réservation. Un système de liste d'attente a été introduit sur le portail de réservation, permettant aux futurs locataires de s'inscrire en spécifiant leurs critères de logement : typologie, budget maximum, date de début de bail. Ce système, qui fonctionne en continu, identifie automatiquement les correspondances entre demandes et logements disponibles, rendant le processus d'attribution des chambres plus équitable et sécurisé contre les tentatives d'escroquerie. Une offre est envoyée automatiquement à la future ou au futur locataire qui peut l'accepter ou non. Si cette dernière ou ce dernier l'accepte, la signature du bail se fait directement sur le portail de réservation. En cas de refus, la future ou le futur locataire perd sa position sur la liste d'attente. Il est également à noter que depuis l'été 2023, les communes ont suspendu la taxe de séjour pour les personnes étudiantes.

La création de ce département « Accueil & Logement » et l'introduction de nouvelles procédures de réservation marque un tournant dans la manière dont la FMEL s'engage à améliorer l'expérience de ses locataires et à optimiser ses opérations internes ●

DEBUT DES BAUX PAR PÉRIODE DE DEUX SEMAINES



LE DÉPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT (FM)

Un département en pleine **mutation**

Sous l'impulsion du projet de la nouvelle organisation « FMEL demain », le département « Facility Management » (FM) a aussi connu une transformation significative, visant à fournir un soutien aux équipes « Accueil & Logement » sur le terrain. Le département FM, qui comprend 24 personnes (19,9 ETP), s'articule désormais autour de trois services :

- Service achat & entretien
- Service technique
- Service nettoyage, sécurité et logistique

Le Service achat & entretien est basé au siège administratif de la FMEL. Son responsable poursuit les missions de l'ancien gestionnaire technique parti à la retraite en janvier 2023 et ses responsabilités ont été élargies pour gérer désormais :

- Les achats de consommables et d'équipements pour les maisons.
- La préparation et la planification de travaux d'entretien (rénovation de cuisines, de logements, etc.).
- Le contrôle des engagements financiers conformément au plan budgétaire.
- Le contrôle des factures relatives aux achats et aux

travaux d'entretien.

- La gestion du stock central de la FMEL.
- La gestion des cas d'assurance.

Le Service technique, basé sur le site des Ochettes, a été créé le 1^{er} mars. Il regroupe 5 techniciens polyvalents en bâtiment, dont les profils de formation permettent de couvrir un large spectre de compétences nécessaires pour assurer les dépannages techniques sur les 14 sites de la FMEL. L'équipe se renforce ponctuellement en cours d'année avec des profils spécifiques, en fonction des besoins (carrelage, joint d'étanchéité, peinture). Ce Service a pour mission de gérer :

- Les tickets créés dans StarRez par les locataires FMEL et l'équipe intendance. Ces tickets sont des demandes de réparation émises dans des domaines techniques variés (sanitaire, électricité, électro-ménager, chauffage, serrurerie, contrôle d'accès, menuiserie, peinture, revêtement de sols).
- La facturation, selon les cas, des réparations effectuées.
- La maintenance préventive des installations techniques.
- Le contrôle d'accès pour le personnel de la FMEL.



Nicolas Christinet (à g.) est le nouveau responsable du Service technique. Il est ici accompagné de son équipe de techniciens polyvalents : (de g. à dr.) Fabio Oliveira, Michael Do Souto, Pascal Rittener et Kreshnik Avdyli. Ils posent devant la nouvelle flotte de 4 voitures électriques.



Le personnel de nettoyage réuni au hub EPFL devant la maison Atrium.

Le nouveau Service nettoyage, sécurité & logistique, également basé sur le site des Ochettes et créé en 2023, regroupe l'ensemble du personnel de nettoyage, qui est désormais réparti par hub, soit 4 équipes. Les équipes de nettoyage travaillent en collaboration étroite au quotidien avec l'intendance, afin de répondre aux pics d'activité liés aux départs/arrivées des locataires. Ce service a pour mission de gérer de façon centralisée :

- Les ressources en personnel de nettoyage d'un point de vue administratif (contrats fixes, contrats temporaires pour faire face aux absences ou aux pics d'activité saisonniers).
- Le matériel de nettoyage utilisé sur chaque site.
- Les tournées logistiques pour le réapprovisionnement des sites depuis le stock central.
- La sécurité du personnel de nettoyage, les équipements de protection individuelle (EPI), les procédures, les conditions de stockage et les informations liées.
- Les rapports d'intervention des entreprises partenaires intervenant en dehors des heures de présence de l'équipe intendance sur les sites.
- La documentation et les moyens d'accès utiles pour les entreprises partenaires en cas d'intervention sur les sites.
- La mise à disposition de ressources logistiques pour des opérations ponctuelles (remplacement de tous les matelas et lits dans un bâtiment, par exemple).

Les principaux défis du département FM en 2023 ont été de :

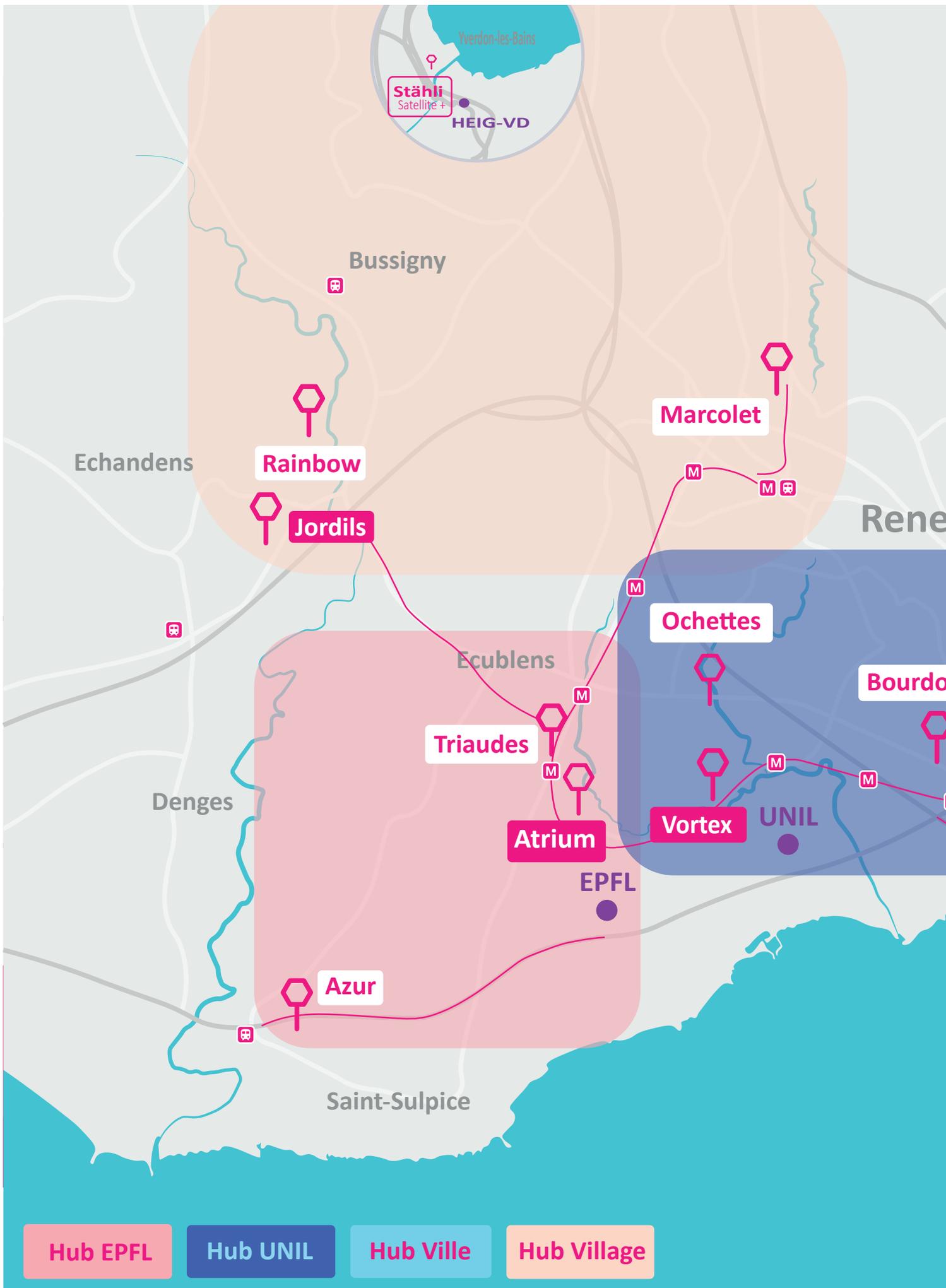
- Construire ex nihilo un Service technique : trouver des locaux, recruter puis intégrer les personnes dans un environnement en pleine évolution, définir les

moyens de mobilité avec la constitution d'une flotte de 4 véhicules électriques.

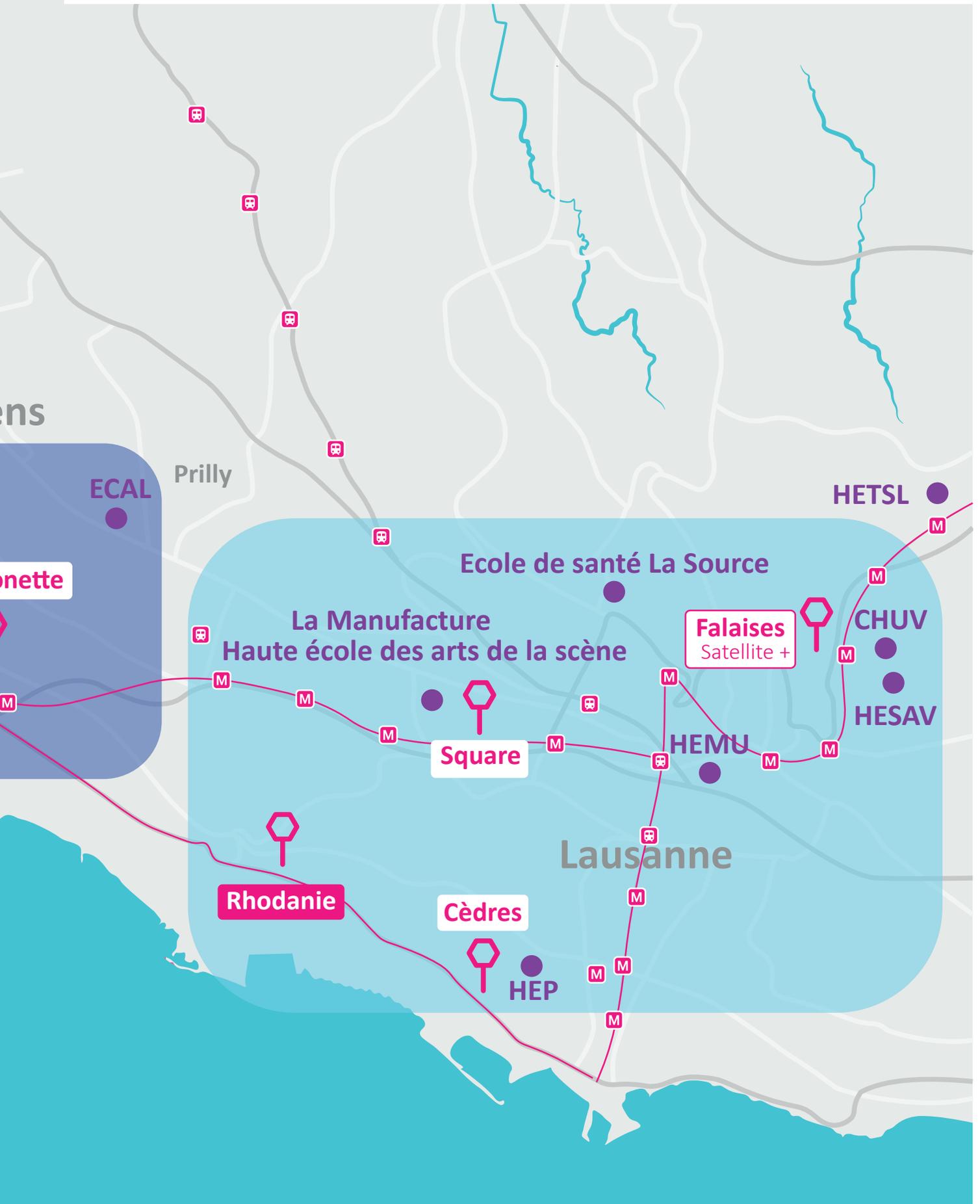
- S'adapter à un nouveau mode de fonctionnement pour le personnel déjà en place avant « FMEL demain ».
- Mettre en place de nouveaux processus définissant les interactions entre les départements « Accueil & Logement » d'une part et le département FM d'autre part.
- Centraliser la gestion du contrôle des accès : partant d'une situation où tous les accès étaient gérés localement sur chaque site, il a fallu successivement définir une gestion centralisée par métier (projet du badge unique), définir des règles de gestion administratives par métier, mettre en place une politique de mise à jour régulière des badges des personnes collaboratrices et locataires nécessitant des investissements importants sur le réseau.
- Lancer le projet Odoo Stock pour une gestion numérique centralisée des consommables sur les sites de la FMEL, dans la continuité de la stratégie informatique définie par le Conseil de fondation de la FMEL en juin 2021. Le projet Odoo Stock a démarré fin 2023, avec un déploiement prévu début 2024. L'objectif est de se doter d'un outil informatique professionnel pour gérer efficacement les besoins en consommables sur les différents sites de la FMEL ●



Fanny Baechler, spécialiste peinture, est venue compléter l'équipe du Service technique pour des missions ponctuelles.



LA CARTOGRAPHIE DU PARC IMMOBILIER



LES FINANCES

Commentaires sur l'exercice 2023

Le résultat de la FMEL s'élève à un peu plus d'un million de francs en 2023, contre 2,9 millions en 2022. Le résultat établi lors du budget 2023, validé par le Conseil de fondation en novembre 2022, se montait à CHF 1,4 mio. Le delta entre le budget et les comptes s'explique avant tout par plusieurs éléments :

- Le produit des locations a diminué entre 2022 et 2023 de CHF 940'000.- car les loyers facturés pour la période du 16 décembre 2022 au 15 janvier 2023 ont été entièrement déclarés sur l'année 2022. Il en résulte un surplus de revenu en 2022 de CHF 470'000.- env. et un manque de revenu du même montant en 2023.
- L'augmentation générale des coûts de l'énergie en Suisse, incluant notamment le gaz et l'électricité, a entraîné une hausse de 14% des charges liées aux bâtiments.
- La réalisation de plusieurs projets supplémentaires liés au développement et à l'amélioration des outils informatiques existants.
- L'augmentation de 16% des travaux d'entretien dans le but de préserver la valeur des bâtiments.

Le 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 les maisons en bon état 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, d'où

son nom, pour de futurs investissements, à l'instar du LET du Campus Santé.

Il est important de noter que les maisons dont la FMEL est propriétaire affichent un meilleur rendement que celles appartenant à des tiers. En effet, dans le cas des propriétés tierces, la majorité du revenu est reversée en loyers aux propriétaires des bâtiments.

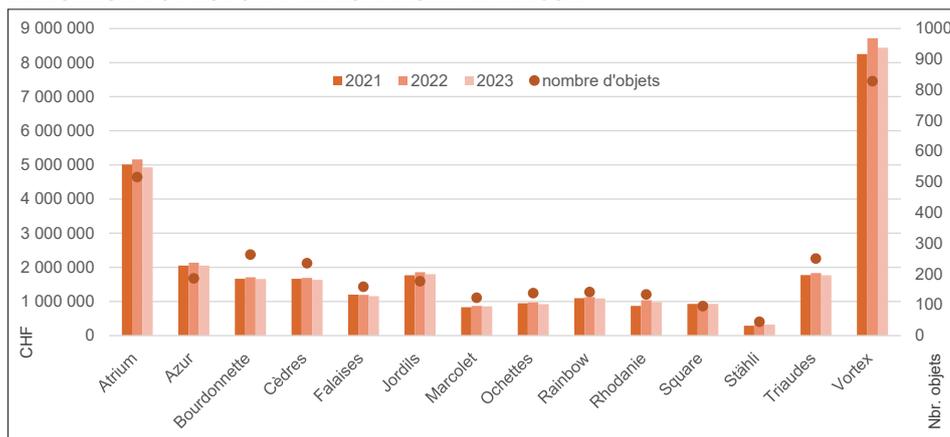
Cependant, être propriétaire implique également de supporter plus de charges d'entretien et les revenus doivent être suffisants pour alimenter tant le fonds de rénovation attribué à chacune de ces maisons, que le fonds dédié aux investissements futurs.

Organe de révision et système de contrôle interne

En 2021, la fondation a opté pour une révision ordinaire, consistant en une révision approfondie basée sur un système de contrôle interne (SCI). L'organe de révision établit ainsi un rapport détaillé 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. Dès lors, le SCI de la fondation a continué de se développer et des améliorations sont apportées régulièrement.

Dans son rapport daté du 13 mars 2024, l'organe de révision conclut que les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023 sont conformes à la loi suisse et aux statuts de la fondation. De plus, conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des obligations, l'organe de révision a également attesté de l'existence d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et à la présentation des comptes annuels ●

EVALUATION DU PRODUIT D'EXPLOITATION PAR MAISON



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 suivants 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.

L'ADMINISTRATION EN BREF

L'année 2023 a été marquée par plusieurs événements significatifs au sein de la FMEL. Voici un aperçu des principaux événements et décisions prises au cours de cette période.

Contrôle TVA

Un contrôle fédéral de la TVA portant sur les années 2018 à 2023 a eu lieu en juillet. Grâce à l'analyse d'une spécialiste TVA en décembre 2022, les correctifs nécessaires avaient été apportés en amont, limitant ainsi le rapport d'audit à deux points mineurs.

Inspection du travail

Un contrôle cantonal de l'inspection du travail, portant sur les mesures de prévention des risques psycho-sociaux (RPS), a eu lieu en juin. Les règlements et directives, ainsi que l'implémentation de « FMEL demain » dès le 1^{er} mars 2023, ont favorisé le développement de conditions de travail adéquates. Le rapport d'audit n'a dès lors porté que sur des éléments mineurs qui ont été depuis mis en place.

Optimisation des liquidités excédentaires

Suite à l'abandon des intérêts négatifs sur les comptes bancaires et la réintroduction d'une rémunération des liquidités par les banques, les liquidités excédentaires de la FMEL ont pu être placées en dépôt à terme fixe de courte durée durant l'année 2023. Ces placements ont rapporté environ CHF 70'000.-.

Emprunt hypothécaire de la maison de Marcolet

L'hypothèque de la maison de Marcolet est arrivée à échéance en juin 2023. La FMEL a décidé de rembourser cette hypothèque (CHF 4,45 mio), récupérant ainsi la cédule hypothécaire qui pourra être utilisée comme garantie pour de futurs emprunts. Cette opération permet à la FMEL d'économiser environ CHF 33'000.- par année.

Suspension taxe de séjour

Suite à une décision du tribunal cantonal en 2022, les différentes communes concernées ont suspendu le prélèvement de la taxe de séjour pour les étudiant-es en 2023, allégeant ainsi les charges pour les locataires et réduisant le travail pour le personnel de la FMEL.

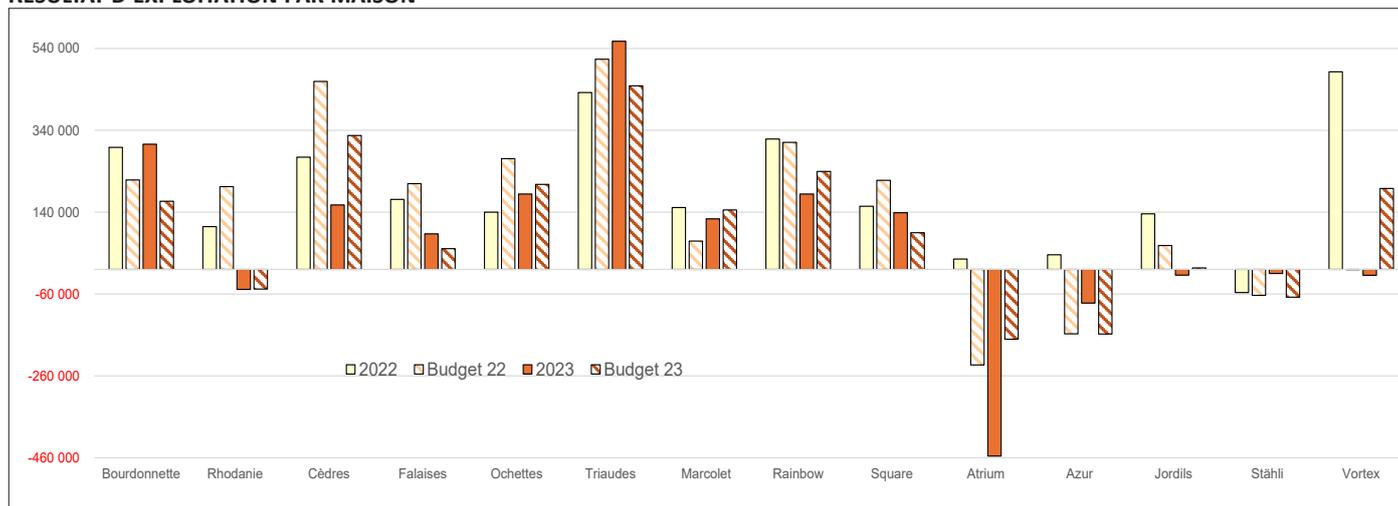
Mandat pour Planète Bleue

Dans le cadre d'un mandat, la FMEL a géré les 44 logements de Planète Bleue à Lausanne pendant plusieurs mois. La création d'un département « Accueil et Logement » ainsi que d'un Service achat et entretien suite à l'implémentation de « FMEL demain » a permis d'intégrer ce type de prestation.

Reprise du mandat de gérance des Logements des Hôtes Académique (LHA)

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la FMEL est responsable de la gérance des logements des hôtes académiques du Vortex, pour le compte de l'UNIL. La reprise de ce mandat a permis de simplifier le processus pour les locataires, d'apporter plus de clarté pour le personnel de la FMEL et de renforcer la relation de confiance avec l'UNIL.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION PAR MAISON



LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

Bilan de l'effectif et des innovations managériales

L'année 2023 a été marquée par une réorganisation significative avec « FMEL demain », qui a impacté l'ensemble du personnel. Avec un effectif moyen de 60 personnes, soit l'équivalent de 52,4 ETP, la répartition des collaboratrices et collaborateurs au sein des différentes entités s'est vue modifiée. Le département « Accueil & Logement » est devenu prépondérant, englobant près de 41% des effectifs avec 24 personnes (21,4 ETP). Le département « Facility Management » suit avec 24 personnes et près de 38% de l'ensemble du personnel dont 19,9 ETP. L'administration rassemble 14% du personnel soit 7,5 ETP, tandis que la direction compte pour 7% du personnel avec 3,6 ETP.

La masse salariale a atteint CHF 6'187'431.-. Dans une démarche visant à harmoniser les avantages pour toutes et tous, l'organisation des jours de travail entre Noël et Nouvel An a été optimisée pour offrir plus de flexibilité à l'ensemble du personnel. Désormais, chaque personne collaboratrice a la possibilité de choisir de faire le pont durant cette période, en utilisant des jours de vacances ou en bénéficiant des heures supplémentaires accumulées tout au long de l'année (sous conditions).

Formation et prévention du harcèlement

Un accent particulier a été mis sur le bien-être au travail, avec la mise en place de formations sensibilisant au harcèlement et aux conflits, ainsi qu'à l'élaboration d'une charte des valeurs.

Cette année, le taux de participation aux formations est notable, avec 69% du personnel ayant suivi au moins une journée de formation et 12% ayant suivi trois journées ou plus. L'initiation aux premiers secours arrive en tête des formations avec 21 personnes formées ; dont 4 qui ont renouvelé leur brevet de secouriste 1^{er} niveau.

Dans le cadre de « FMEL demain », la formation proposée sur l'entretien d'évaluation et le recadrage a rassemblé 18 personnes ; alors que 6 ont participé à la formation sur le droit du bail, et 6 à la formation Salto (gestion des accès). Le cours « Accompagnez votre équipe dans le changement » a été suivi par 3



L'initiation aux premiers secours a rencontré un vif succès auprès de l'ensemble du personnel et a été suivie avec assiduité.

personnes. Enfin, 2 ont suivi des cours de langue et la FMEL a financé une formation CFC pour une collaboratrice.

Collaboration et opportunités

La mise en place du Service technique a généré le recrutement de 5 personnes techniciennes polyvalentes en bâtiment. L'accueil des stagiaires de l'EHL pour 6 mois s'est poursuivi (voir ci-contre) et de nouveaux postes ont vu le jour :

- agente de nettoyage avec CFC
- administratrice et support interne
- chargée de missions administratives et stratégiques
- aide intendant·e
- informaticien de gestion

La FMEL a poursuivi sa collaboration avec le SIC (Unité du Service du travail de la Ville de Lausanne). 43 personnes ont ainsi été appelées pour du renfort ou du remplacement. Des personnes temporaires ont vu leur contrat transformé en CDD ou CDI.

L'année 2023 a été une période d'évolution et d'adaptation, avec une gestion des RH axée sur l'équité, le développement professionnel et le bien-être au travail ●

L'ENGAGEMENT POUR LA FORMATION DES JEUNES

Comme chaque année depuis quelques temps, la FMEL s'investit en faveur de la formation des jeunes en engageant des étudiant-es pour le poste de junior assistant-es en finances et comptabilité à un taux d'activité de 30%. Cette initiative vise à soutenir l'équipe comptable, notamment dans la saisie des factures fournisseurs et dans la rédaction des réponses aux locataires concernant des aspects comptables, que ce soit par téléphone ou par e-mail. Ces postes sont exclusivement réservés aux personnes locataires à la FMEL.

Engagée fin 2022, Julie Samouillet a occupé ce poste jusqu'à la fin décembre 2023. Avant son départ, elle a formé Joséphine Fatoux, apprentie en 2^e année, qui reprendra ces tâches au premier semestre 2024 pour se former dans le domaine de la comptabilité.



Julie Samouillet, étudiante à l'UNIL en master en droit et économie a travaillé une année en tant que junior assistante en finances et comptabilité à 30%.



Joséphine Fatoux, première apprentie de la FMEL, poursuit sa 2^e année de formation dans différents départements de la FMEL.

Stagiaires de l'Ecole Hôtelière de Lausanne (EHL)

En 2023, la FMEL a également accueilli plusieurs stagiaires de l'EHL. En février, Léa Theret et Amin Dabiri ont rejoint les équipes de la FMEL. Ils ont été suivis, en août et septembre, respectivement par Axel Borneman et Emily Zhuqui qui les ont remplacés. La durée du stage est de 6 mois et se déroule au sein du département « Accueil & Logement ».

Avantages pour la FMEL

L'intérêt pour la FMEL est de disposer d'un regard extérieur d'étudiant-es sur la vie dans ses maisons, de bénéficier d'un partage culturel avec des jeunes venant d'autres pays, voire d'autres continents, et de compléter le large éventail des langues parlées à la FMEL ●



Amin Dabiri et Léa Théret, étudiant-e à l'EHL, ont effectué leur stage de 6 mois dans le département « Accueil & Logement ».



Emily Zhuqui et Axel Borneman également étudiant-e EHL ont rejoint la FMEL pour leur stage de 6 mois dans le courant du 2^e semestre.

LES PROJETS IMMOBILIERS

Innovation et rénovation

Entre l'ouverture du gros chantier Logements Etudiants (LET) sur le Campus Santé et la rénovation du bâtiment des Falaises, l'année 2023 marque la volonté de la FMEL de fournir des logements et prestations de qualité à ses locataires.

Une étape majeure a été franchie le 24 mars 2023, lorsque la FMEL a reçu l'autorisation de la Commune de Chavannes-près-Renens pour la réalisation du bâtiment LET, prévoyant 776 lits pour étudiants, au cœur du Campus Santé. A l'issue des fouilles archéologiques, le chantier a débuté en octobre 2023.

Partenariat financier et planification

Suite à un appel d'offres, la Banque Cantonale Vaudoise a été sélectionnée comme partenaire financier de l'opération du projet LET. La FMEL a également finalisé les plans d'aménagement du rez-de-chaussée, optant pour la création d'une crèche de 44 places dans l'aile ouest et de bureaux dans l'aile sud.

Innovation et durabilité

L'engagement de la FMEL pour l'efficacité énergétique et le confort des locataires s'est traduit par des tests approfondis de solutions architecturales et techniques dans un studio prototype à Cossonay. Ces efforts garantissent une mise en œuvre optimale des choix de conception et de matériaux avant leur déploiement à plusieurs centaines d'exemplaires.

Contexte de développement

Le projet LET s'inscrit dans un écosystème de développement plus vaste, avec des projets adjacents tels que la Haute École de Santé Vaud (HESAV) et le Centre de Simulation C4, mais également la Haute Ecole Pédagogique (HEP) et 590 logements construits par la Caisse



Vue aérienne sur les travaux de terrassement du futur bâtiment LET de Campus Santé dans le quartier de la Bourdonnette.



Vue extérieure sur le prototype mis en place à Cossonay à l'échelle 1:1 afin de visualiser et aménager les futurs studios du LET.



Prototype des futurs studios qui seront aménagés dans le LET sur le Campus Santé. Tous les matériaux sont testés et évalués.

de pension de l'Etat de Vaud (CPEV) dans la partie nord, ainsi qu'un établissement scolaire communal, renforçant ainsi la vocation du site comme centre d'éducation et de logements de premier plan.

FALAISES 1 - Rénovation totale de l'hexagone

La rénovation complète et la mise à jour des standards énergétiques du bâtiment des Falaises 1 se sont poursuivies tout au long de l'année 2023. Cette transformation comprend l'optimisation globale des structures et l'installation de panneaux photovoltaïques pour une meilleure autonomie énergétique. Le CHUV, locataire principal des deux niveaux dédiés à des activités de bureaux, louera également les surfaces du premier et du second étage. L'emménagement par les locataires est prévu en mai 2024.

Activités prévues

Le rez-de-chaussée fait l'objet d'une étude pour accueillir une activité estudiantine. Cet espace, entièrement rénové, destiné aux locataires de la FMEL de l'immeuble des Falaises 3 dès la soirée, sera aussi exploité pendant la journée par un kiosque-bar afin d'enrichir l'offre du quartier.



Le chantier en cours de rénovation des Falaises 1, bâtiment des années '60. L'entrée des locataires est prévue pour mai 2024.

Un morceau d'histoire de l'architecture

En tant qu'objet témoin du courant architectural brutaliste des années 1960, inscrit en note 3 au recensement architectural du Canton de Vaud, la restauration à l'identique des façades est réalisée en étroite collaboration avec les services de conservation du patrimoine bâti de la Commune de Lausanne.

L'ensemble des travaux, y compris la réfection totale de l'esplanade qui relie ces deux bâtiments, sera terminé à l'automne 2024. Un nouveau cadre de vie important pour le quartier et ses nombreux utilisateurs et utilisatrices quotidiens sera alors concrétisé ●



La nouvelle verrière au sommet de l'hexagone du bâtiment des Falaises 1 est installée. Un puits de lumière pour tout le bâtiment.

LA COMMUNICATION ET LES ACTIVITÉS À LA FMEL

La FMEL poursuit son engagement et sa communication tant auprès de son personnel qu'auprès de ses locataires. Avec le renforcement de la communication interne à travers l'intranet, les activités animées pour le personnel et les locataires, tout comme la transition vers un système de gestion de contenu de son site internet, la FMEL s'efforce de créer du lien interne et externe.

Site intranet pour le personnel de la FMEL

Dès l'automne dernier, la nouvelle plateforme intranet a considérablement amélioré la diffusion des communications internes, remplaçant efficacement les newsletters mensuelles et les newsletters hebdomadaires de « FMEL demain ». L'accès à l'information est ainsi grandement simplifié et regroupe toutes les ressources pertinentes dans un emplacement central, permettant des gains d'efficacité significatifs, tels que les inscriptions à divers événements ou encore l'accès aux documents officiels ou à des tutoriels disponibles en un seul clic (voir ci-contre p. 23).

Migration vers un système de gestion de contenu (CMS) pour le site Internet

Toujours dans la même optique d'améliorer la communication et de faciliter l'échange, tant en interne qu'auprès de sa clientèle, le site internet de la FMEL a été optimisé en passant à un CMS. Cette transition permet une gestion plus flexible et réactive du site internet, avec des corrections et interventions rapides.

Charte des valeurs

Le Service de communication a collaboré à la mise en page de la charte des valeurs et de sa diffusion à l'ensemble du personnel. Ce document constitue un guide essentiel pour les actions quotidiennes, renforçant l'engagement de la FMEL envers des pratiques professionnelles adéquates. La charte reste accessible sur l'intranet pour toute nouvelle personne collaboratrice.

Sorties pour le personnel

Les sorties du personnel en 2023 ont été des moments privilégiés de convivialité, de rencontre et de

partage. La sortie estivale à Lavigny/VD a été un succès, avec des activités, telles que le tir à l'arc, la pétanque et un quiz, organisées sous un magnifique soleil et dans un cadre idyllique.



Le personnel de la FMEL a profité du beau temps et des activités proposées lors de la sortie estivale annuelle qui s'est déroulée à Lavigny.

La sortie de Noël à Lausanne a également été une réussite, grâce à une équipe d'organisation dynamique proposant des activités variées telles qu'un quiz, un loto ou encore le concours du plus beau pull de Noël. L'accordéon de Fabio, collaborateur à la FMEL, a aussi apporté sa note de gaieté.

Vortex Race pour toutes et tous

Les locataires ont été à l'honneur lors de la Vortex Race 2023, avec un podium spécialement dédié aux équipes 100 % FMEL et des prix attractifs comme des entrées à Balélec ou des abonnements découverte au fitness de l'EPFL, entre autres.

Engagement continu sur les réseaux sociaux

Les réseaux sociaux de la FMEL restent actifs avec des conseils utiles et des informations pertinentes. Cette présence en ligne contribue à renforcer la relation avec les locataires en partageant des expériences, des suggestions, des interviews tant du personnel de la FMEL que des locataires, ou des annonces d'événements, mais aussi en proposant des concours avec à la clé des prix intéressants ●

LE SERVICE IT

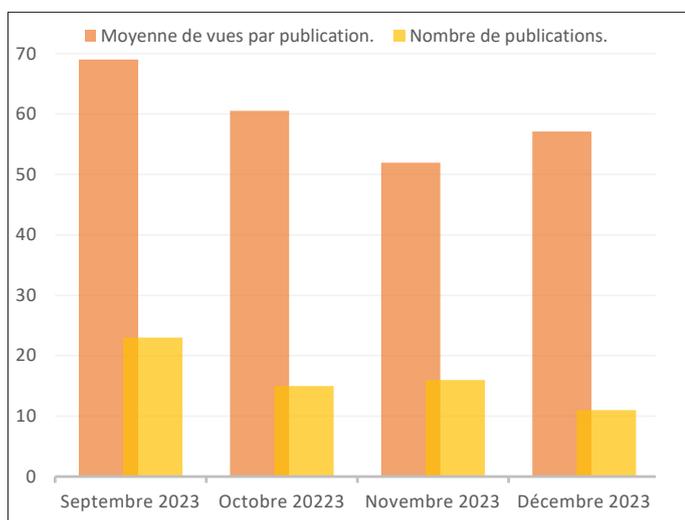
En pleine évolution

Le Service IT de la FMEL évolue pour renforcer la sécurité, optimiser la gestion des droits d'accès et améliorer l'efficacité opérationnelle. Plusieurs initiatives clés ont été entreprises.

Nouveauté : site intranet

La FMEL a décidé de mettre en place une plateforme intranet. Après étude, c'est finalement Sharepoint qui a été choisie pour ses fonctionnalités robustes et sa convivialité d'utilisation. Elle a été personnalisée pour refléter l'identité de la FMEL et pour répondre aux besoins spécifiques de chaque département. Les retours sont très positifs et la FMEL continue à déployer des efforts pour garantir une utilisation optimale de cette plateforme, renforçant davantage la communication interne.

MOYENNE DE VUES ET NOMBRE DE PUBLICATIONS SUR INTRANET



Directive informatique

Une nouvelle directive informatique a été établie afin de définir des normes et des bonnes pratiques pour optimiser la sécurité, la productivité et la gestion des ressources informatiques. Une campagne de communication a été menée pour informer et toutes les utilisatrices et tous les utilisateurs de l'existence de la nouvelle directive, de son importance et des changements qu'elle implique. Des audits réguliers maintiendront la conformité et adapteront le texte aux évolutions technologiques et aux besoins de l'entreprise. Cette direc-

tive informatique a été cruciale pour renforcer la sécurité, la productivité et la gestion des ressources informatiques, contribuant ainsi à la création d'un environnement informatique plus sûr et efficace à la FMEL.

Sécurité et meilleure gestion des droits



L'implémentation réussie de l'authentification à deux facteurs a considérablement amélioré la sécurité en réduisant les risques d'attaques par hameçonnage et d'accès non autorisés. Une évaluation complète des droits d'accès a conduit à une gestion cohérente des autorisations, réduisant les risques associés aux autorisations excessives. Des audits réguliers seront maintenus pour garantir la pérennité des améliorations apportées.

Odoo Ticketing

La mise en place d'Odoo Ticketing a amélioré la gestion des tickets IT (internes et externes), la traçabilité des demandes et la satisfaction client. Des évaluations régulières garantiront une utilisation optimale, avec des mises à jour envisagées pour intégrer de nouvelles fonctionnalités.

Amélioration de l'outil Teams

Les initiatives visant à améliorer l'utilisation de Microsoft Teams ont renforcé la collaboration, la communication et la productivité tout en créant un environnement de travail numérique plus efficace. Des évaluations régulières assureront son alignement sur les besoins changeants de l'entreprise, avec des mises à jour envisagées pour améliorer l'expérience utilisateur.

DOUZE RÉALISATIONS DE 2023

1



En janvier, la FMEL a lancé une campagne de sensibilisation sur la consommation énergétique responsable, en réponse aux recommandations de la Confédération et à l'évolution du marché de l'énergie. Cette initiative a encouragé des pratiques éco-responsables parmi les locataires via les réseaux sociaux, des e-mails personnalisés et des **affichages** dans les maisons,

contribuant ainsi à la réduction de l'impact environnemental et à éviter une hausse des charges.

2



Chantal Ostorero a quitté la présidence de la FMEL en début d'année après 12 ans, pour devenir secrétaire générale suppléante de la Conseillère fédérale Elisabeth Baume-Schneider. Cédric Barde,

puis Andrea Faucherre, ont successivement repris la présidence a.i. de la fondation dès février. Sous la présidence de Mme Ostorero, la FMEL a connu une forte expansion avec plus de 2'000 lits supplémentaires et une réorganisation avec le projet « FMEL demain ».

3



Une charte représentant **les seize valeurs fondamentales de la FMEL** a été élaborée avec le personnel et distribuée au printemps; elle vise à renforcer une culture organisationnelle transparente et unifiée.

Cette initiative reflète l'engagement de la FMEL pour une culture d'entreprise plus humaine. Chaque valeur de la charte a été sélectionnée pour représenter les principes qui guident les missions et la vision au sein de la fondation.

4



La FMEL a connu une croissance significative ces dix dernières années pour répondre à la demande de logements pour les étudiants des hautes écoles, passant de 1'300 à plus de 4'000 lits en 2022. L'équipe de direction a développé **le projet intitulé « FMEL demain »**, visant à mettre le locataire au centre de la mission de la FMEL en ouvrant quatre lieux d'accueil (hub) avec des horaires élargis et en

valorisant le personnel de la FMEL. Le projet vise également à assurer le bon entretien des bâtiments grâce à une équipe technique et une équipe de nettoyage. L'implémentation du projet a démarré officiellement le 1^{er} mars.

5



La FMEL investit dans la formation professionnelle de son personnel. A cet égard, elle consacre une partie de son budget à des formations certifiantes. Cette année, **Aldina Esteves** est devenue la 1^{ère} collaboratrice à obtenir son CFC d'agente de propreté grâce à une formation en cours d'emploi. Sa détermination et sa persévérance lui ont permis d'obtenir son sésame avec brio.

6



Durant l'été, la FMEL a **renouvelé plusieurs résidences**, y compris un nouvel appartement pour une colocation de 4 personnes aux Cèdres

et des cuisines dans d'autres résidences, améliorant ainsi les espaces pour les locataires. Ce ne sont pas moins de 4 cuisines communautaires aux Cèdres, et 12 cuisines dans des studios à Rhodanie et aux Ochettes, qui ont été renouvelées.

7



Afin d'être facilement identifiable par les locataires, la nouvelle équipe technique, formée de 5 professionnels du métier du bâtiment, dispose désormais d'une tenue aux couleurs FMEL.

8



La FMEL a fait l'acquisition de quatre nouveaux véhicules utilitaires électriques pour son Service technique. Ces véhicules viennent renforcer l'engagement envers la durabilité et l'efficacité après la mise en place d'un véhicule électrique Mobility aux couleurs de la FMEL en 2022. Ces nouveaux véhicules sont une étape de plus dans ce parcours vers une gestion responsable et innovante.

9



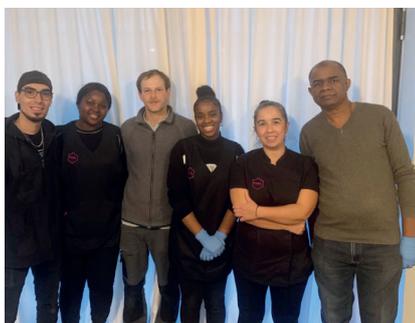
La réception du **Welcome Center** au Vortex a fait peau neuve. Les réceptionnistes sont enfin visibles et l'environnement est plus accueillant pour les personnes qui s'y rendent. Le choix s'est porté sur du mobilier modulable et pratique.

10



En automne, la FMEL a engagé des travaux visant à rénover le **système d'éclairage des parties communes de Rhodanie**. La consommation électrique annuelle sera ainsi réduite d'environ 70% pour l'éclairage des espaces communs tels que les couloirs, paliers, cuisines communautaires, caves et buanderies, selon la norme SIA. Ce résultat a été obtenu par la combinaison d'un ajustement intelligent de l'éclairage, réduisant ainsi le nombre de points lumineux de 145 tubes néon à 88 armatures LED. La FMEL poursuit ainsi son engagement pour améliorer son efficacité énergétique.

11



Après 10 ans d'utilisation, le bâtiment d'**Atrium** nécessitait un **lif-ting**. La particularité de ce grand bâtiment réside dans le fait que la FMEL gère des collocations de 2 à 8 personnes. Au fil des ans, les locataires ont accumulé des meubles, causé des petits dommages dus à l'usure, ajouté des décorations parfois surprenantes et amassé de nombreux autres objets encombrants. Ces collocations n'étant que rarement vidées, il n'a pas été possible d'effectuer une maintenance régulière des parties communes. Il était donc nécessaire de lancer une opération « coup de poing » mobilisant plusieurs personnes pendant de nombreux mois pour vider, nettoyer, réparer et repeindre les 80 collocations lorsque cela s'avérait nécessaire.

12

En fin d'année, la FMEL a eu le plaisir de recevoir, sur son site administratif du Vortex, une délégation d'Apartis, entité homologuée basée à Fribourg, de l'Association Genevoise pour le Logement des Apprentis et Etudiants (AGLAE), ainsi que de la **Fondation pour le logement étudiant Zurich (SSWZ)**.



Ces rencontres ont offert de belles occasions d'échanger sur les modes de faire et les problématiques de chacun. Elles ont permis de faire évoluer les pratiques de la FMEL.

LA FMEL EN IMAGES



Le 1^{er} mars 2023, lancement de « FMEL demain » célébré par les 4 nouveaux hubs : lancement réussi au hub UNIL au Vortex.



Sourires dans le hub Village à Jordils et petites agapes partagées entre collègues pour marquer le 1^{er} jour de « FMEL demain ».



Convivialité et partage dans le hub Ville à Rhodanie sur le coup de midi.



Au hub EPFL à Atrium, un lancement célébré avec les nouveaux mugs offerts pour l'occasion.



Début juin, l'ensemble du personnel de la FMEL s'est retrouvé à Lavigny pour partager un repas et profiter d'une belle après-midi au grand air entre collègues. Plusieurs personnes se sont initiées au tir à l'arc, alors que d'autres ont profité des beaux terrains de pétanque ou d'un moment de farniente.





Un podium 100% féminin et souriant a remporté le 1^{er} prix de la FMEL lors de la Vortex Race 2023. Visiblement enchantées par leurs récompenses, notamment une entrée pour Balélec 2024.



L'équipe sportive de la FMEL s'est rassemblée pour relever le défi de la rampe du Vortex à l'occasion de la 3^e édition de la Vortex Race.



Lors de la soirée de Noël, un hommage particulier a été rendu à Jean-Claude Duranot, fraîchement nommé à la tête du Service achat & entretien, qui célébrait ses 35 ans de service à la FMEL. Il fut aussi l'heureux gagnant du plus beau déguisement de Noël.



Le comité d'organisation des fêtes de la FMEL affichait un large sourire, satisfait du succès de la soirée de Noël, qui s'est déroulée dans une ambiance chaleureuse, colorée et festive.



Belle ambiance lors de la fête de Noël pour la photo de famille en plein coeur de Lausanne.

