



# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024

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



FONDATION  
MAISONS POUR ÉTUDIANTS  
LAUSANNE

# UNE ÉQUIPE ENGAGÉE ET ENTHOUSIASTE!



Tout le personnel de la FMEL s'est réuni en juin au Signal de Bougy pour célébrer l'été et partager un moment convivial. Au programme : repas, jeu de piste et défis d'adresse, le tout dans un cadre idyllique.



# SOMMAIRE

<b>LE MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION</b>	<b>4</b>
<b>LE CONSEIL DE FONDATION</b>	<b>5</b>
<b>LE REGARD DE LA DIRECTION</b>	<b>6</b>
<b>L'ANNÉE 2024 EN CHIFFRES</b>	<b>7</b>
<b>L'ORGANISATION DE LA FMEL</b>	<b>8-9</b>
<b>LE DÉPARTEMENT ACCUEIL &amp; LOGEMENT</b>	<b>10-11</b>
<b>LE DÉPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT</b>	<b>12-13</b>
<b>LA CARTOGRAPHIE DU PARC IMMOBILIER</b>	<b>14-15</b>
<b>LES FINANCES</b>	<b>16</b>
<b>L'ADMINISTRATION EN BREF</b>	<b>17</b>
<b>LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES</b>	<b>18</b>
<b>L'ENGAGEMENT POUR LA FORMATION DES JEUNES</b>	<b>19</b>
<b>LES PROJETS IMMOBILIERS</b>	<b>20-21</b>
<b>LE SERVICE COMMUNICATION</b>	<b>22</b>
<b>LE SERVICE IT</b>	<b>23</b>
<b>LES DOUZE RÉALISATIONS EN 2024</b>	<b>24-25</b>
<b>LA FMEL EN IMAGES</b>	<b>26-27</b>

## IMPRESSUM

### Rapport d'activités FMEL 2024

Edité par la Fondation Maisons pour Étudiants Lausanne, Route de Praz-Véguey 29, 1022 Chavannes-près-Renens, [www.fmel.ch](http://www.fmel.ch)

Textes ©FMEL février 2025

Conception : FMEL - Gaëlle Kursner-Georgy

Image de couverture : Vianney Huart

Photos : Gaëlle Kursner-Georgy-FMEL, Pierre Menoux

Impression : Reprographie UNIL

# LE MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION



Yvan Schmidt, président du Conseil de fondation.

L'année 2024 a été riche en activités pour la FMEL et je tiens avant tout à saluer l'engagement et le professionnalisme de l'ensemble de l'équipe opérationnelle, sous l'égide de son directeur Yves Ferrari.

Le quotidien de la FMEL est un défi permanent, avec la gestion de plus de 4'000 lits, ce qui représente une tâche difficile à se représenter : gestion des inscriptions, départs et arrivées des locataires (étudiant-es), entretien des immeubles, gestion des équipes, gestion et planification financière. L'ensemble de ces tâches est accompagné d'une optimisation des charges afin de garantir des loyers aussi attractifs que possible. Ces compétences, tant sociales qu'économiques, juridiques et techniques s'inscrivent dans un contexte où la pression de la demande reste élevée, face à une offre en logements encore insuffisante.

Dans ce contexte, le Conseil de fondation et son bureau se sont investis dans l'accompagnement de la direction. L'année 2024 a également été l'occasion de nous retrouver pour définir la Vision et les Objectifs de la FMEL. La Vision, d'abord, qui formalise ce que d'autres appellent la Mission, dans le but de souligner la ligne directrice que le Conseil, en accord avec la direction, souhaite inscrire pour la Fondation, conformément à sa vocation :

**« La FMEL propose des logements accessibles et adaptés aux besoins de la communauté étudiante, en tant que partenaire de référence dans ce domaine. »**

Le Conseil a ensuite décliné cette Vision en quatre volets : Économique, Environnemental, Social et Gouvernance (EESG). C'est désormais sur la base de ces objectifs que la direction élabore sa stratégie, en complément de ses activités récurrentes. Cette approche a permis de réflé-

chir de manière dynamique à l'évolution de la Fondation et de renforcer toute une série d'objectifs qui garantiront la croissance qualitative et quantitative de la FMEL. C'est aussi l'assurance de mettre en place des principes de bonne gouvernance, des valeurs chères au Conseil et à la direction.

Au cours de cette année, la FMEL a également mené à bien le projet de rénovation des Falaises 1 (immeuble sis face au CHUV), valorisant ainsi non seulement un bâtiment nécessitant une rénovation complète, mais aussi les espaces extérieurs. Ce projet a permis la création d'espaces conviviaux, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, au bénéfice des étudiant-es. Les étages supérieurs sont quant à eux dédiés à des surfaces administratives, louées à des tiers.

Au chapitre des grands travaux, la construction du bâtiment sur le Campus Santé va bon train. La préparation particulièrement soignée de ce projet, tant sur le plan de l'efficacité énergétique que de sa fonctionnalité, combinée à un suivi rigoureux du chantier, mérite d'être saluée. Le calendrier, prévoyant l'entrée des locataires à la fin de l'été 2026, devrait être respecté.

Cette nouvelle offre de 776 lits permettra de soulager la pression de la demande, mais elle ne signifie pas pour autant que les objectifs seront atteints. La FMEL continuera ainsi à explorer de nouvelles opportunités, notamment grâce au soutien de ses partenaires, à savoir le canton et la Ville de Lausanne.

**Yvan Schmidt**  
Président du Conseil de fondation

# LES MEMBRES DU CONSEIL DE FONDATION

## 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

## 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

## NHAT ANH DAO



### Membre

Etudiante à l'EPFL. Locataire hub UNIL

## NOÉ GUICHARD



### Membre

Etudiant à l'UNIL. Locataire hub Village

## ALEXIA GIROUD NYER



### Invitée

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

## MYRIAM SCHNEIDER



### Invitée

Secrétaire générale de la FAE à l'UNIL

## 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 2024, le Conseil de fondation s'est réuni à six reprises, tout comme le bureau. De plus, une matinée au vert a été organisée pour favoriser les échanges et la réflexion.

# LE REGARD DE LA DIRECTION

## Évolution et engagement pour l'avenir



La direction au 31.12.2024 avec (de g. à dr.) :  
Eric Grande, directeur facility management,  
Letitia Cassinadri, directrice administration &  
finances et Yves Ferrari, directeur.

**A**près l'implémentation de « FMEL demain » en 2023, l'année 2024 a été l'occasion de réfléchir à l'évolution de la FMEL afin d'enrichir les services proposés aux locataires. Grâce au travail des stagiaires issus d'écoles hôtelières, une vidéo de présentation de la maison Atrium a été réalisée. Celle-ci permet aux futurs locataires d'avoir un aperçu de leur prochain lieu de vie avant leur arrivée, avec une traduction générée par l'IA pour faciliter la compréhension des non-francophones. Dans les années à venir, des vidéos similaires seront produites pour l'ensemble des maisons de la FMEL.

Afin que la FMEL ne soit pas uniquement synonyme de logement, le projet « Habiter et vivre à la FMEL » a été initialisé pour soutenir la création de groupes de locataires et les aider financièrement à animer leur maison. Les prémisses d'une offre de services spécifiques a été créée; celle-ci sera déployée début 2025.

Accompagner les locataires actuels ne suffit pas à répondre à la demande croissante de logements pour les étudiant·es des hautes écoles. La fondation a donc poursuivi son engagement en optimisant l'exploitation de ses bâtiments existants (Falaises, Ochettes, etc.) et en développant de nouvelles infrastructures. La pose de la première pierre pour les logements étudiants du Campus Santé a eu lieu en juin 2024. A la fin de l'année, les travaux de terrassement et la maçonnerie étaient quasiment terminés. Ce projet ajoutera 776 lits, répartis sur 486 logements d'ici septembre 2026.

Par ailleurs, la FMEL a repris la gérance de Planète Bleue, une maison située à quelques pas de la maison Square (Sévelin), offrant 44 lits supplémentaires et diversifiant son offre au bénéfice des futurs locataires.

En matière de communication interne, près de 180 publications ont été partagées sur l'Intranet, accompagnées d'initiatives telles que la formation à la prévention du burn-out et la création d'un nouveau type de poste de gestionnaire locatif. Ces évolutions témoignent de la volonté de la FMEL d'innover pour mieux répondre aux exigences à venir.

Le très grand engagement du personnel mérite une fois de plus d'être souligné tant les défis et les changements ont été importants en 2024. Accueillir des locataires dans les meilleures conditions repose sur une équipe compétente et engagée, ainsi que sur des partenaires fiables, notamment les hautes écoles. Enfin, confronter les pratiques de la FMEL à celles des partenaires genevois, fribourgeois et même finlandais a permis encore à la FMEL de s'améliorer.

Mais réaliser cet important travail tout au long de l'année 2024 n'aurait pas été possible sans le soutien (parfois critique mais toujours constructif) du Conseil de fondation dans lequel chaque membre a pu s'exprimer librement et contribuer aux décisions stratégiques.

Merci à toutes et tous pour votre engagement et votre soutien ●

L'équipe de **direction**

# L'ANNÉE 2024 EN CHIFFRES

**2'130**

Paiements via  
la plateforme Convera

**1,34  
mio**

Travaux  
de rénovation

**1'966**

Nouveaux baux

**3'610**

Factures  
fournisseurs

**29,94  
mio**

Chiffre d'affaires

**44'206**

Factures client  
émises

**6'982**

Tickets  
maintenance location

**3'555**

Usagers Salto  
(badges électroniques)

**180**

Posts  
sur l'Intranet

**112**

Jours de formation

**242**

Nouveaux cadres  
pour les portes des  
salles de bain  
au Vortex

**6,5  
mio**

Masse salariale

**21**

Contrats de travail  
en CDD

**1'049  
Kg**

De PET recyclés via  
Swiss PET recycling

# L'ORGANISATION DE LA FMEL

## Plus horizontale et plus efficiente

L'année 2024 a été marquée par un renforcement de l'organisation de la FMEL, favorisant une hiérarchie plus horizontale et dotant son personnel d'outils informatiques pour améliorer son efficacité.

### Une hiérarchie plus horizontale

Dans le but de renforcer l'autonomie, de favoriser « l'empowerment » et d'encourager une culture collaborative au sein des hubs et des services, l'ensemble du personnel a été formé aux bénéfices d'une hiérarchie plus horizontale. Plusieurs ateliers ont permis au personnel d'élaborer des pratiques adaptées et de mettre en place un cadre répondant mieux à l'agilité qu'un hub ou un service doit avoir pour répondre efficacement aux demandes des locataires.

La grille d'entretien de fin d'année a été entièrement revue afin d'évaluer et d'améliorer la qualité du travail plutôt que de se limiter à la quantité des résultats. Les aspects financiers ont été totalement supprimés de ce processus, permettant ainsi un dialogue plus ouvert et sortant du schéma classique objectif-récompense.

Afin de renforcer l'horizontalité des décisions, un nouvel organe, le « FMEX » (acronyme de Facility Management et EXploitation) a été institué. Se réunissant une fois par mois, il a pour objectif de faciliter les échanges entre les services, les hubs, la direction et l'administration. Il réunit l'ensemble du personnel en lien avec les projets et les problématiques du moment et l'ordre du jour est collaboratif. Un nombre important d'éléments traités auparavant

en comité de direction sont dorénavant discutés lors de ces séances du « FMEX ».

Le monitoring des hubs, des services et de l'administration permet une meilleure gouvernance de la FMEL et une prise de décision plus objective et précise lors des séances du Conseil de fondation. En contrepartie, une présentation de l'ensemble des points abordés lors des dites séances est systématiquement partagée avec les hubs, les services et l'administration, offrant à tout le personnel une vue d'ensemble des enjeux de la fondation et permettant d'ancrer son travail dans une approche cohérente.

Enfin, pour renforcer l'autonomie des hubs, les postes vacants dans le domaine de l'intendance ou des administratrices ont été remplacés par des postes de gestionnaires locatifs. Cette évolution permet d'offrir une plus grande flexibilité, une meilleure répartition des charges de travail et simplifie les remplacements en cas d'absence.

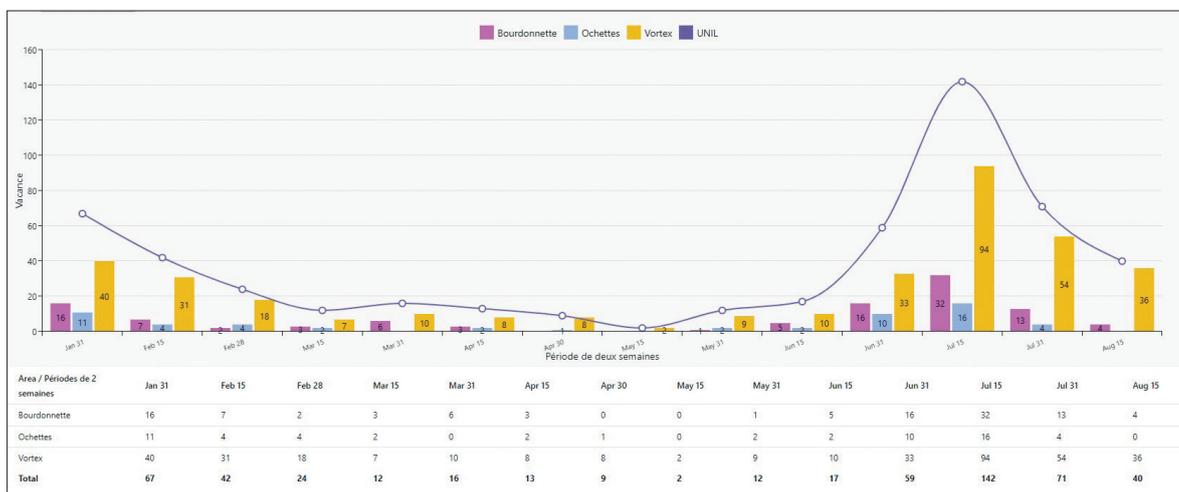
### Des outils pour plus d'efficience

Afin de renforcer l'efficience de la fondation, plusieurs outils informatiques ont été introduits, renforcés, ou sont en cours de développement.

- **Le projet FMEL 2.0** vise à doter le personnel d'outils performants pour optimiser son travail. Le développement de l'intelligence artificielle a conduit la FMEL à former l'ensemble de son personnel à l'utilisation de son potentiel encore en pleine expansion. Comprendre, sécuriser les données, déléguer des tâches et rester critique ont été les éléments clé de la formation dispensée.



En début d'année 2024, le FMEX a été institué pour renforcer l'horizontalité des décisions. Il réunit une fois par mois la direction, le responsable du service technique, le responsable exploitation, le responsable du service achat et rénovation, la responsable des locations, le spécialiste IT, le responsable du service nettoyage, sécurité et logistique et la responsable RH.

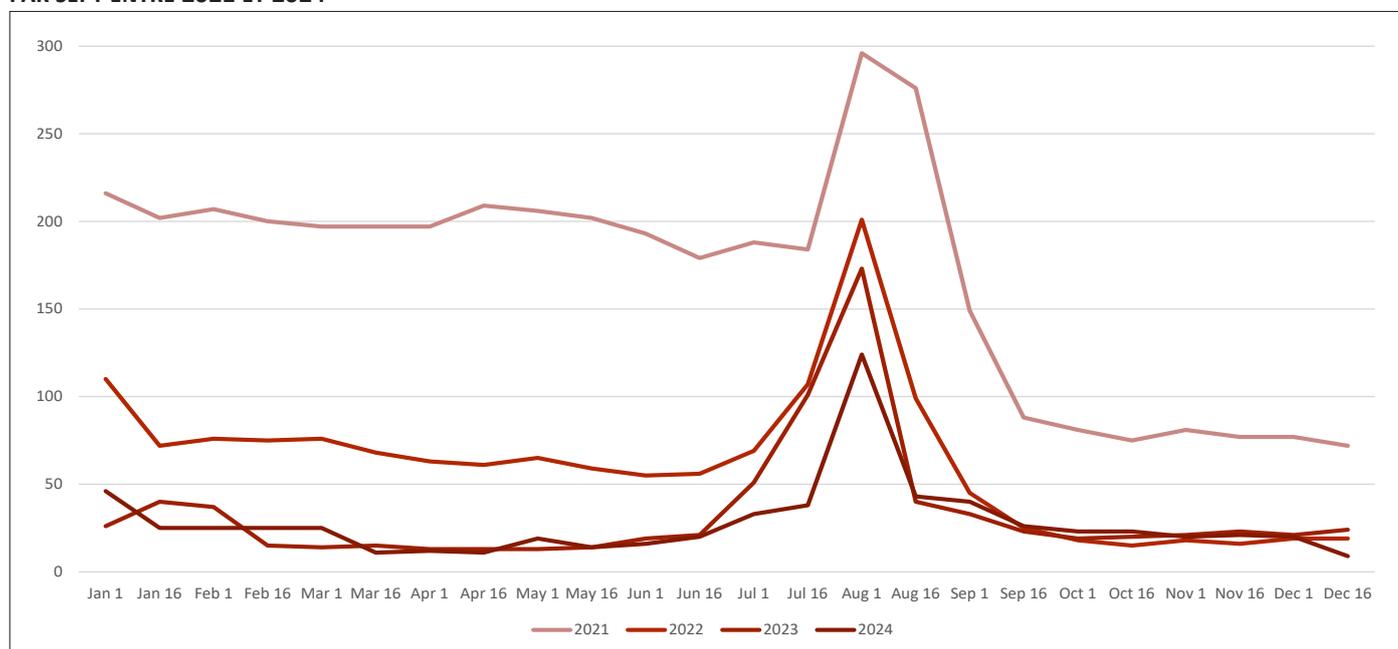


Le nouvel outil « Toolkit » offre de nombreuses possibilités pour visualiser les données en un coup d'œil. Ce schéma illustre, sur une période de six mois, les fins de baux enregistrées au hub UNIL.

- **Le projet StarRez Cloud** a apporté un meilleur support et de nouvelles fonctionnalités, notamment l'intégration de questionnaires lors du processus de départ, l'envoi automatisé des listes de locataires aux autorités communales et la création de listes d'attente tenant compte des préférences des futurs locataires (voir p.23).
- **Le projet Odoostock** a permis d'optimiser la gestion des stocks de matériel de la FMEL en mettant en place un stock central et des stocks satellites, tout en intégrant les fournisseurs dans le processus. Cette rationalisation facilite le travail de l'intendance et permet une meilleure répartition du matériel en fonction des maisons.
- **Le projet d'automatisation du transfert des immatriculations** simplifiera à terme les procédures administratives des locataires qui n'auront plus, moyennant leur accord, à envoyer leur immatriculation à la FMEL deux fois par an. La transmission automatique, qui respecte la loi sur la protection des données, permettra de réduire considérablement le travail des administratrices au début de chaque semestre.

- **Le projet « Toolkit »** offre une vision simplifiée et rapide de l'ensemble des données contenues dans le logiciel StarRez. Chaque hub peut ainsi suivre facilement et en temps réel le nombre de logements disponibles (qui, en règle générale, sont rares) et les raisons d'éventuelles non-locations. Une interface dédiée aux locataires leur permet d'accéder facilement à leurs informations personnelles (comme leur contrat de bail, etc.) et de connaître leurs préférences en termes de location. L'outil intègre également une visualisation graphique des logements en fonction de leur classification (« summer », garantis, etc.), des fins de bail pour les six prochains mois, ainsi que des arrivées et des départs des locataires. Ces données offrent une meilleure anticipation des ressources nécessaires et une optimisation de la gestion des maisons afin de répondre au mieux aux demandes. Une analyse de l'ensemble des locations - états des lieux d'entrée ou de sortie, des nouveaux baux, des logements fermés en raison de travaux, de maintenance, etc. -, permet d'avoir des tableaux de bord pour anticiper et optimiser le travail à effectuer. Enfin, elle apporte une meilleure compréhension des préférences des futurs locataires (prix, typologie et dates) 📍

#### LA VACANCE LOCATIVE, TOUTES MAISONS, A ÉTÉ DIVISÉE PAR SEPT ENTRE 2021 ET 2024



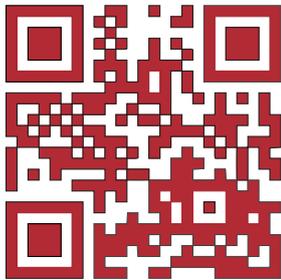
# LE DÉPARTEMENT ACCUEIL & LOGEMENT

## Un engagement renforcé pour les locataires

**E**n 2024, le département Accueil & Logement a poursuivi son développement en mettant l'accent sur trois axes stratégiques : l'amélioration des services aux locataires, l'optimisation des ressources humaines et processus, ainsi que la gestion locative et le développement de l'offre. Ces évolutions visent à améliorer l'expérience des locataires tout en renforçant l'efficacité opérationnelle de la FMEL.

### Amélioration des services aux locataires

Les locataires (et/ou leurs parents) apprécient de connaître leur futur lieu de vie. Dans le cadre des projets des stagiaires, une vidéo de la maison Atrium a été réalisée, qui permet de visualiser le logement et les services qui sont à proximité. A terme, des vidéos de l'ensemble des maisons de la FMEL seront mises en ligne afin que tout futur locataire puisse se projeter avant de quitter son pays.



QR Code pour visualiser la vidéo d'Atrium

Habiter à la FMEL c'est bien, mais y vivre, c'est encore mieux. Tel est le souhait de la FMEL pour renforcer l'implication des locataires dans la vie communautaire et ainsi améliorer le « Vivre ensemble ». Une première expérience dans le hub Village a permis de constituer un comité de locataires et de soutenir des actions d'intégration des nouvelles personnes résidentes. Un groupe de locataires s'est également porté volontaire à Atrium pour décorer leur maison à l'occasion des fêtes de Noël et ont invité tous les résident-es à y participer.

En collaboration avec la chargée de communication, le département a élaboré les nouvelles chartes, « **Vivre ensemble** », et « **Chien d'accompagnement** » afin de favoriser une meilleure cohabitation et une plus grande inclusion. Des documents « informations pratiques » ont également été créés afin de faciliter l'accès aux informations nécessaires et essentielles tout au long du séjour des locataires.



L'ensemble du personnel des quatre hubs – hubs managers, intendants, aide-intendant, gestionnaires locatives et administratrices – s'est réuni aux Cèdres pour une photo de groupe.

# CHARTRE ÉTHIQUE DU VIVRE ENSEMBLE

dans les maisons de la FMEL



## LES LOCATAIRES S'ENGAGENT À ...

- Favoriser une ambiance conviviale et respectueuse en privilégiant le dialogue et l'échange et en excluant toute forme de discrimination.
- Respecter le repos et la tranquillité de tous les locataires et des habitants des immeubles voisins, en particulier entre 22h00 et 7h00.
- Maintenir les espaces communs propres et en bon état, en respectant les efforts de toutes et tous pour préserver un environnement agréable.
- Gérer les nuisances sonores lors de l'organisation de fêtes : prévenir le voisinage, cesser le bruit après 22h, ou envisager de continuer les festivités en ville.
- Accueillir avec cordialité et bienveillance les nouvelles personnes, en partageant avec elles les règles de vie commune et l'utilisation des espaces communs.
- Contribuer aux tâches d'entretien et de nettoyage des parties communes pour garantir un cadre de vie agréable pour toutes et tous.
- Suivre les règles et consignes transmises par le personnel de la FMEL.
- Respecter les heures d'ouverture de la loge ainsi que l'horaire de travail de l'intendance.
- Valoriser et respecter le travail du personnel de la FMEL.



## LA FMEL S'ENGAGE À ...

- Accueillir chaque locataire avec cordialité et bienveillance, en fournissant toutes les informations nécessaires pour garantir un séjour agréable au sein de la FMEL.
- Assurer le droit d'être entendu-e à chaque locataire, en proposant l'intervention d'une personne médiatrice en cas de mesures disciplinaires, si nécessaire.
- Communiquer en français ou en anglais, en fonction de la langue préférée du locataire et dans la limite des compétences linguistiques du personnel de l'intendance.
- Traiter tous les locataires de manière équitable et sans discrimination.
- Répondre efficacement aux besoins des locataires, qu'il s'agisse de réparations ou de conseils, pour faciliter leur quotidien.
- Respecter la vie privée des locataires, en s'abstenant d'entrer dans les chambres sans préavis, sauf en cas d'urgence.



Cette chartre vise à définir les relations entre les locataires de la FMEL et le personnel qui les entoure durant leur séjour, dans un esprit de respect mutuel et de convivialité. Elle constitue un engagement de la part des locataires, mais également par l'ensemble du personnel de la FMEL.

Tant les locataires que le personnel de la FMEL s'engagent à respecter la sphère privée de toutes et tous et à maintenir une attitude courtoise et respectueuse dans toutes leurs relations.



De nombreuses améliorations administratives ont également été développées, notamment une « convention de sortie » clarifiant la procédure de fin de bail au départ du locataire, ainsi qu'une simplification des vérifications des immatriculations, tout en respectant la loi sur la protection des données. Les FAQ ont également été mises à jour afin de mieux répondre aux questions des locataires.

Enfin, un important travail de refonte du règlement interne à l'usage des locataires (RIUL), de sa directive et des différents types de baux a été réalisé, permettant de débiter l'année 2025 en garantissant une bonne adéquation entre le règlement et les réalités rencontrées sur le terrain, tout en respectant les obligations législatives en lien avec le droit du bail.

## Développement des RH et optimisation des processus

L'année a été marquée par la formation de deux nouvelles collaboratrices comme gestionnaire locative (voir également « le regard de la direction » en p.6), renforçant ainsi la gestion des équipes de terrain. La transition progressive liée au départ de la directrice du département en juillet et à l'arrivée de sa remplaçante au 1<sup>er</sup> janvier 2025, a permis de renforcer les axes stratégiques, de restructurer les séances des administratrices, des intendants et des hubs manager, de définir les priorités à développer sur StarRez et d'améliorer la transparence vis-à-vis des équipes de terrain.

Le personnel a été formé aux outils de l'intelligence artificielle pour accroître l'efficacité des réponses aux locataires, tandis qu'une délégation s'est rendue à Londres pour le symposium européen de StarRez, afin de renforcer encore l'expertise de la FMEL sur cet outil (lire en p.23).

Le passage à la version Cloud de StarRez a rendu possible l'automatisation de la gestion des listes d'attente pour les futurs locataires, alors que la création et la mise en service du « Toolkit » (voir organisation de la FMEL en p. 8-9) a permis de simplifier les informations, d'anticiper la charge de travail et d'optimiser les opérations quotidiennes.

## Gestion locative et développement

La collaboration avec les hautes écoles s'est renforcée en 2024, notamment avec la mise à disposition de 100 logements pour la période d'été (bail « summer ») et l'introduction d'une convention permettant aux hautes écoles de se porter garantes pour simplifier les démarches administratives des locataires. Cette offre s'ajoute aux 250 logements attribués en février et aux 460 logements en septembre (convention logements garantis), avec une meilleure communication sur le processus de réservation, ce qui a permis de clarifier les rôles.

Par ailleurs, les travaux de construction en cours du bâtiment de logements étudiants sur le Campus Santé ont nécessité la mise en place d'une convention financière pour les locataires de la maison Bourdonnette impactés par ces nuisances. De plus, dans le cadre des travaux des Falaises, une trentaine de locataires ont dû être relogés suite à des dégâts d'eau causés lors de ces travaux.

Enfin, pour répondre à la demande croissante de logements pour couples, plusieurs studios pour 1 personne ont été transformés en studios pour 2 personnes. Les anciens locaux du service technique ont par ailleurs été convertis en logements et la FMEL a repris la gestion des logements de Planète Bleue dans le cadre d'un mandat (voir regard de la direction en p.6) ◆



Durant le second semestre 2024, le département a été conduit a.i par le directeur Yves Ferrari (debout) qui a pu compter sur le précieux engagement de toutes les équipes des hubs ainsi que sur : (de g. à dr.) Laura Elmiger (réceptionniste), Marta Garrido (responsable location), Séverine Nicolier (réceptionniste), Charlotte Kneubühler-La Roche (spécialiste StarRez) et Sébastien Dauxerre (responsable exploitation).

# LE DÉPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT (FM)

## Une évolution au service du terrain

**L**e département FM a connu en 2024 sa seconde année d'existence selon le modèle d'organisation « FMEL Demain » mis en place depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023. Au cours de cette année 2024, les trois services qui constituent le département FM ont poursuivi leurs développements respectifs :

- **Le Service Technique (ST)** a complété le panel de ses compétences, avec la création d'un nouveau poste de technicien pour lequel un collaborateur avec un CFC en peinture a été recruté. A cette occasion, le ST s'est doté d'un nouveau fourgon électrique rallongé afin d'améliorer la polyvalence de sa flotte automobile.
- **Le Service Achat et Rénovation (SAR)** – anciennement désigné Service Achat et Entretien en 2023 - s'est doté d'un outil professionnel pour la gestion informatisée du stock des pièces détachées et des fournitures. S'inscrivant dans la stratégie informatique adoptée par le Conseil de fondation de la FMEL le 21 juin 2021, c'est la solution Odoo stock qui a été déployée au cours de l'année 2024. Cet outil de gestion informatique, qui s'appuie sur un système d'approvisionnement en cascade entre un stock central basé aux Ochettes et des stocks satellites répartis sur chaque site de la FMEL, a pour

ambition d'automatiser les processus de réapprovisionnement interne des stocks satellites et d'optimiser les volumes de consommables.

- **Le Service Nettoyage Sécurité et Logistique (SNSL)** s'est renforcé avec la création d'un nouveau poste en nettoyage, qui s'est traduit par le recrutement d'une collaboratrice dédiée aux opérations spéciales de nettoyage, aux remplacements en cas de maladie, et aux renforts en cas de pic d'activité. Avec un planning géré directement par le responsable du service, ce dispositif offre une nouvelle solution aux équipes sur le terrain en cas d'urgence ou de forte charge d'activité en nettoyage.

Les réalisations gérées par les services du département FM en collaboration avec les hubs sont nombreuses en 2024. En voici quelques-unes parmi les plus marquantes :

- **Rénovation de 8 cuisines colocation à la Bourdonnette** : les anciennes cuisines étant devenues datées dans leur conception, la FMEL s'est engagée dans un projet de rénovation afin de les rendre plus conviviales, plus fonctionnelles, et plus lumineuses. Ces travaux ont été réalisés dans un premier bâtiment en 2024, et ils se poursuivront ces prochaines années pour les autres bâtiments du site.



Nicolas Christinet (au centre devant) est le responsable du Service technique. Il est ici accompagné de toute son équipe de techniciens polyvalents : (de g. à dr. sur le banc) Pascal Rittener, Kushtrim Ferati, Mikael Castro et Michael Do Souto. Debout : Leotrim Tahiri, Fabio Oliveira, Vincenzo Lo Meo, Kreshnik Avdyli et Hassan Mourad responsable du Service nettoyage, sécurité et logistique (SNSL). Ils posent dans leur nouveau bureau et devant leur nouvelle cuisine aux Ochettes.



Le personnel de nettoyage du hub Ville réuni à Cèdres avec (de g. dr. de-bout) : Ibadete Ibishi, Zehra Arifi, Eunice Tavares, Ana Rodrigues, Sabine Azzougarh (assises) : Tatiana Tavares, Fatou Doumbouya et Cintia De Alcantara.



Le personnel de nettoyage du hub EPFL réuni ici à Atrium avec (de g. à dr. de-bout) : Dilma de Pina, Livia Valencia, (assises) : Cadijatu Pinhel Seidi, Stefania Rossi et Dominique Pahud.



Le personnel de nettoyage du hub Village, ici dans les corridors colorés de Jordils, Patricia Bortolon (à g.) et Elisabeta Nrejaj.

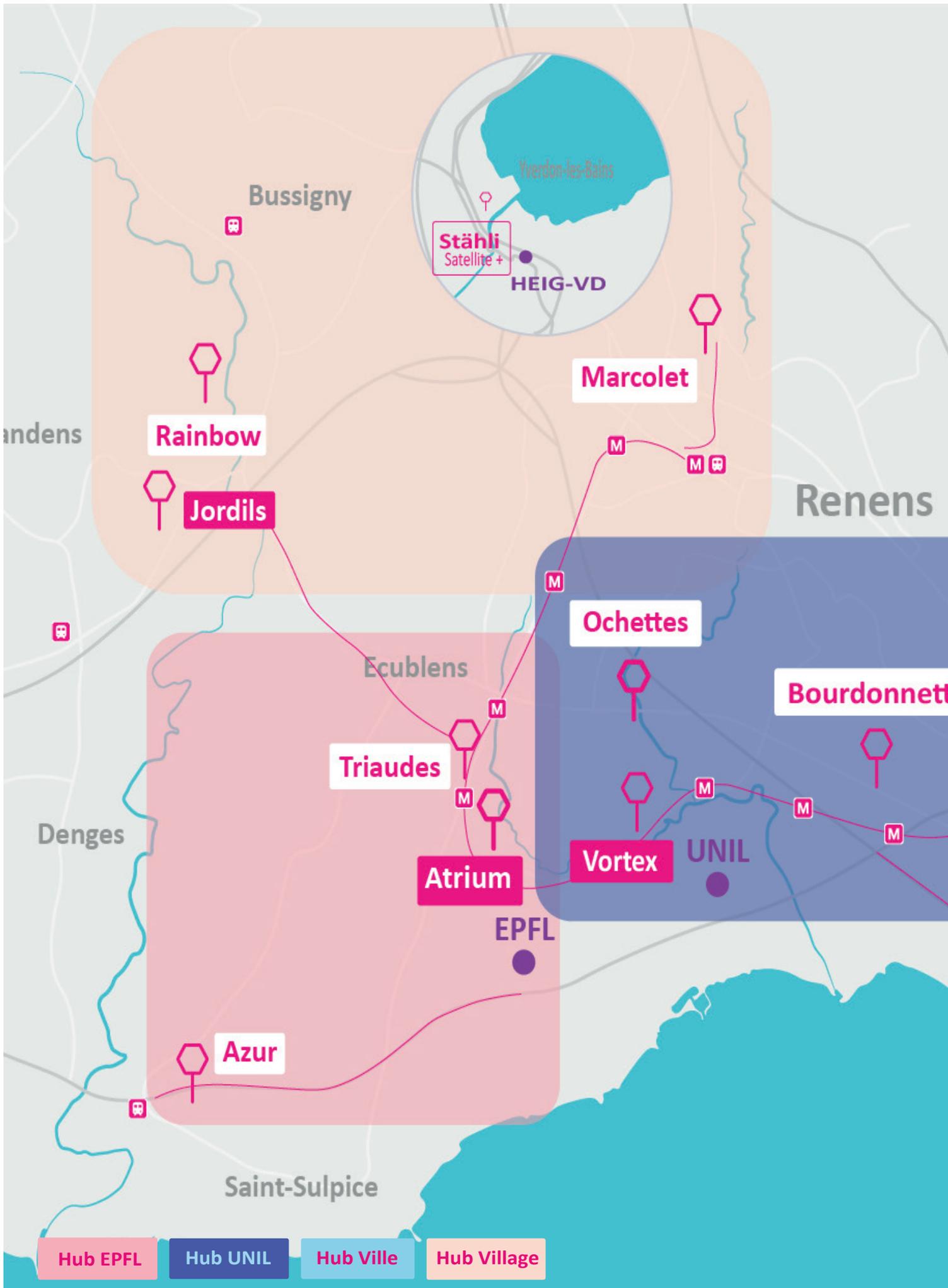


Le personnel de nettoyage du hub UNIL, ici réuni dans la cour du Vortex avec (de g. à dr.) : Wendy Gaitan, Stephanie Cabral, Rosania Silva Martins, Catarina Ventura, Nevzeta Cehic-Bender et Sandrine Mbudi.

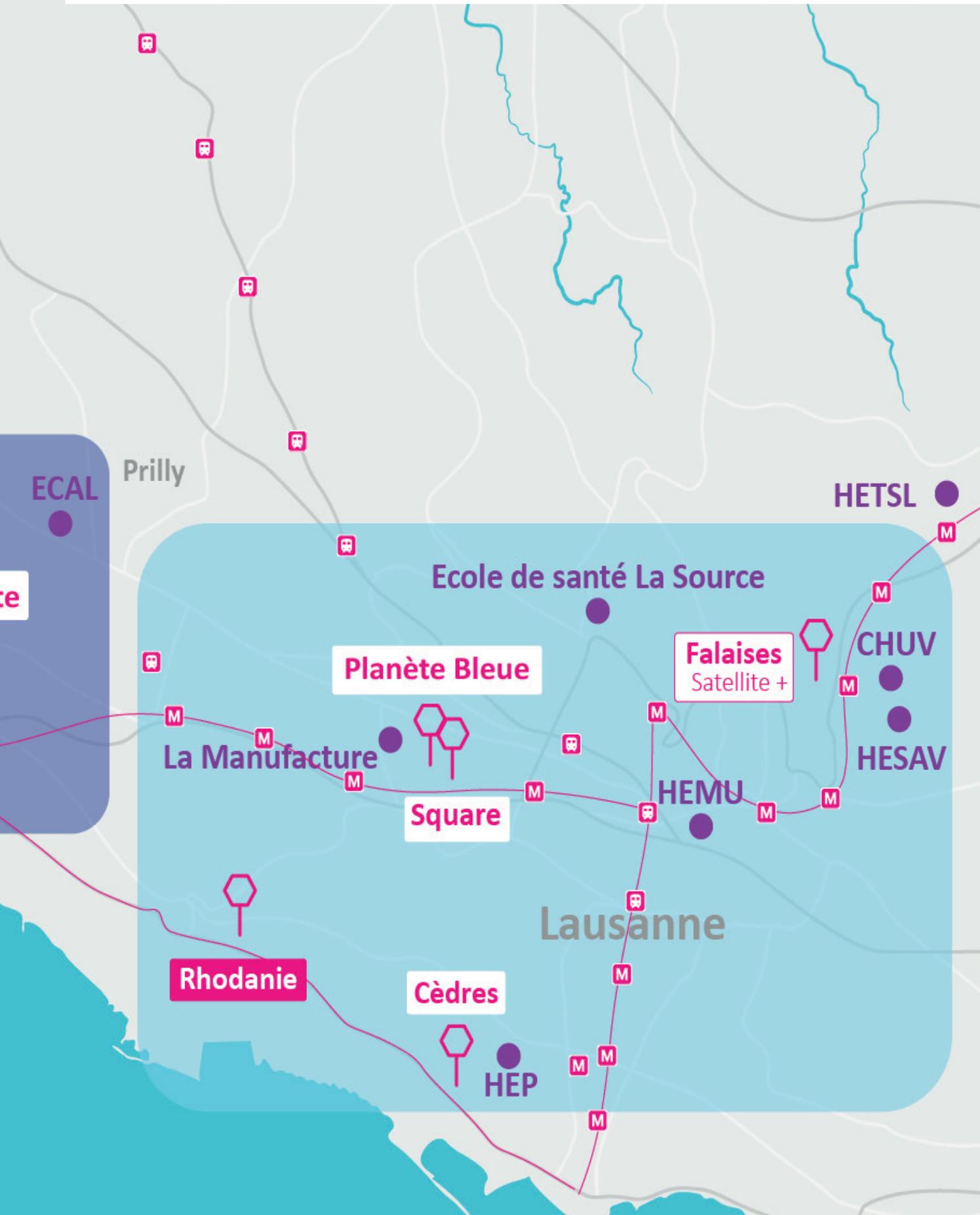
- **Création d'un nouveau bureau pour le ST et le SNSL aux Ochettes** : ces deux services étaient installés dans l'ancienne loge de l'intendance. Ces locaux devenant trop étroits, le ST a réaménagé la grande salle polyvalente située au sous-sol, offrant ainsi un espace plus adapté à ces deux services. Le déménagement a été organisé en mai 2024. L'ancienne loge d'intendance a été transformée en une nouvelle colocation pour deux personnes. Dans les deux cas, les travaux ont été réalisés, pour l'essentiel en interne, grâce aux compétences et au savoir-faire du ST.
- **Mise à jour périodique des badges collaborateurs et locataires** : afin d'améliorer la remontée d'information sur l'état de charge des piles des systèmes offline et pour renforcer la sécurité des badges en cas de perte ou de vol, des mises à jour périodiques des badges électroniques Salto ont été instaurées : tous les sept jours pour le personnel et tous les trente jours pour les locataires.

- **Création d'un WC supplémentaire pour le personnel FMEL au Vortex** : pour faire face aux dimensions hors normes du Vortex, un WC supplémentaire a été installé dans un emplacement judicieux afin de réduire les temps de déplacement pour se rendre au WC le plus proche.
- **Assainissement du réseau de chauffage dans trois colocations à Marcolet** : après des problèmes récurrents d'humidité, des investigations ont mis en évidence une fragilité du réseau de distribution du chauffage au sol. Les trois colocations concernées ont été entièrement rénovées (abattage des cloisons, évacuation des anciennes chappes, remplacement du réseau de chauffage au sol), permettant de les rendre de nouveau disponibles pour les locataires après dix mois de travaux.

Ainsi, au travers son développement et ses réalisations, le département FM a évolué pour servir au mieux les locataires et le personnel de la FMEL en 2024



# LA CARTOGRAPHIE DU PARC IMMOBILIER



# LES FINANCES

## Commentaires sur l'exercice 2024

L'année 2024 a été marquée par une performance financière solide. La FMEL a en effet enregistré un résultat positif d'environ 1,5 million de francs, soit une augmentation de 0,5 million par rapport à 2023.

Cette amélioration s'explique principalement par :

- La reprise du bail des logements des hôtes académiques (LHA) du Vortex
- La facturation des loyers supplémentaires au CHUV suite à la fin des travaux de rénovation de Falaise
- Une hausse des locations d'été (baux «summer»)

Suite à l'augmentation de l'IPC, la FMEL a dû faire face à une hausse des loyers payés sur les bâtiments d'Atrium (+4% dès janvier 2024) et du Vortex (+6% dès juillet 2024). Pour compenser ces coûts supplémentaires, une augmentation des loyers des locataires de 3%, respectivement 4%, a été appliquée, mais uniquement sur les nouveaux baux, les baux existants restant inchangés. Le taux de vacance quant à lui reste stable à environ 0,7%.

Cet excédent de revenu permet de poursuivre les investissements dans l'entretien et la rénovation du parc immobilier de la FMEL, garantissant ainsi son bon état sur le long terme.

L'intégralité du résultat est répartie dans les fonds de rénovation des différents immeubles appartenant à la FMEL, à raison de 0,5% de la valeur de chaque bâtiment. Ces fonds assurent leur maintien en bon état et permettent de diminuer les charges d'entretien sur ces maisons.

Le solde du résultat est attribué à la réserve globale pour de nouveaux investissements qui sera utilisée, d'où son nom, pour de futurs investissements, à l'instar du projet d'envergure LET du Campus santé.

A noter que les maisons dont la FMEL est propriétaire offrent un meilleur rendement que les résidences appar-

tenant à des tiers, où la majorité des revenus est reversée sous forme de loyer au propriétaire du bâtiment.

En contrepartie, être propriétaire implique des charges d'entretien plus élevées, nécessitant un revenu suffisant pour alimenter le fonds de rénovation attribué à chacune de ces maisons, ainsi que le fonds pour des investissements futurs.

### Organe de révision et système de contrôle interne

En 2021, la Fondation a opté, de façon volontaire, pour une révision ordinaire qui consiste en une révision approfondie basée sur un système de contrôle interne (SCI). L'organe de révision établit un rapport détaillé à l'intention du Conseil de fondation sur les constatations relatives à l'établissement des comptes, au système de contrôle interne et au résultat de la révision. Le SCI de la FMEL n'a cessé d'évoluer et d'être amélioré. Dans son rapport daté du 11 mars 2024, l'organe de révision conclut que les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2024 sont conformes à la loi suisse et à l'acte de fondation de la FMEL.

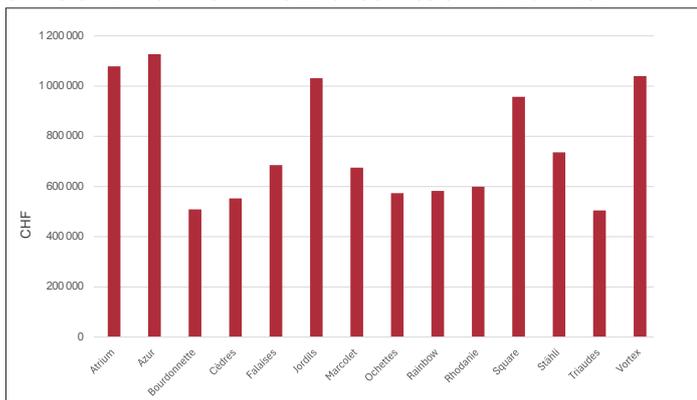
De plus, conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des obligations, l'organe de révision atteste qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement et à la présentation des comptes annuels.

Les comptes ont été approuvés par le Conseil de fondation le 2 avril 2025.

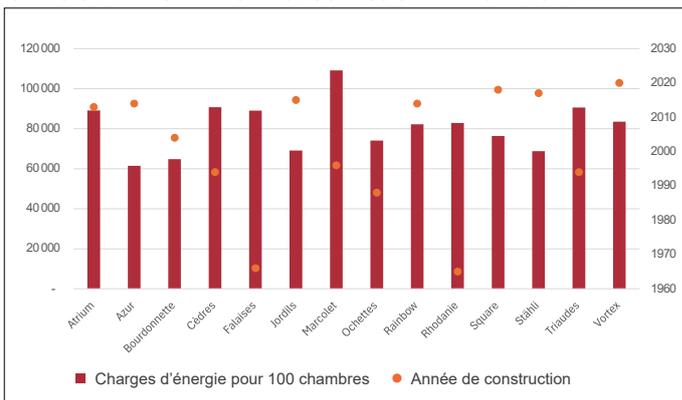
### Informations générales

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.

CHARGES D'EXPLOITATION ANNUELLES POUR 100 CHAMBRES EN 2024



CHARGES D'ÉNERGIE ANNUELLES POUR 100 CHAMBRES EN 2024



# L'ADMINISTRATION EN BREF

L'année 2024 a été marquée par plusieurs évolutions sur les plans administratifs et organisationnels visant à optimiser la gestion et le fonctionnement de la FMEL. Parmi les principaux faits marquants, on peut relever :

## Contrôle AVS

Un contrôle AVS portant sur les années 2019 à 2023 a été effectué en juin 2024. Les résultats ont été très satisfaisants et seules des corrections mineures ont été demandées.

## Charte IA

Suite à la formation sur l'intelligence artificielle (photo) donnée au personnel de la FMEL par la société MCJS Sàrl à Lausanne, une charte a été établie, avec l'aide de ce partenaire, pour guider le personnel dans une utilisation responsable de l'IA, notamment en matière de confidentialité des données.



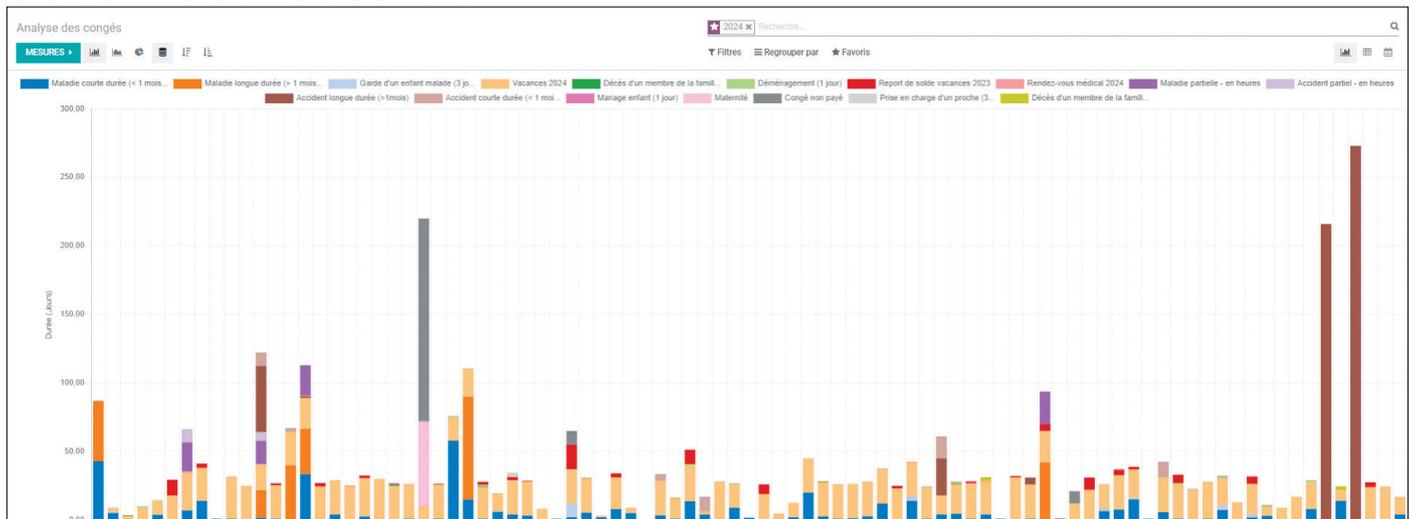
## Reprise du bail des logements des hôtes académiques (LHA) du Vortex

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la FMEL a repris, sous la forme d'un mandat, la gérance des logements LHA du Vortex pour le compte de l'UNIL. Après plusieurs discussions avec cette dernière, il a été convenu que la FMEL reprendrait le bail de ces 76 logements (112 lits) et continuerait de les mettre à disposition de l'UNIL pour ses hôtes académiques. Cette reprise de bail a eu lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

## Mise en place du système Odoo pour la gestion des présences et des congés

Au début de l'année 2024, la FMEL a remplacé le système de timbrage Interflex par Odoo, un outil intégré pour la gestion des présences et des congés. Cette transition était motivée par la nécessité d'une mise à jour majeure et d'une migration vers une version cloud. Ce changement s'inscrit dans la stratégie globale de la FMEL visant à centraliser les fonctionnalités sur un nombre réduit d'outils. Le projet a été lancé à l'été 2023, avec une formation des utilisatrices et des utilisateurs organisée en décembre de cette même année. Plusieurs sessions ont été planifiées en fonction des différents droits d'accès du personnel. Grâce à la flexibilité de l'outil Odoo, des améliorations ont été mises en œuvre, notamment en matière de droits d'accès, comme la possibilité d'ajouter plusieurs validateurs au sein des équipes. Tout au long de l'année, des développements complémentaires ont permis d'affiner les fonctionnalités et de répondre aux demandes émergentes. Des efforts sont encore en cours pour enrichir le système, notamment avec l'intégration d'outils d'analyse statistique avancés pour exploiter les données collectées.

## ANALYSE DES CONGÉS APPROUVÉS EN 2024 SUR ODOO



# LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

## Évolution des effectifs et renforcement des compétences

**E**n 2024, l'effectif moyen du personnel de la FMEL s'est élevé à 67 personnes, équivalant à 56,63 EPT, marquant ainsi une croissance par rapport à 2023. Cette augmentation s'explique principalement par la généralisation des contrats à durée déterminée (CDD) pour des missions prolongées - en lieu et place des contrats payés à l'heure (CCD) -, améliorant ainsi les conditions de travail, notamment par l'introduction de congés payés. 21 personnes sont désormais au bénéfice de ces CDD; elles sont notamment réparties dans le service technique et le personnel de nettoyage.

Fin décembre 2024, la répartition des effectifs reflète la prédominance du département FM, qui totalise 34 personnes (46,83% des effectifs, 28,10 EPT). Le département Accueil et Logement suit avec 25 personnes (35,67%, 21,40 EPT). L'administration compte pour 12,83% des effectifs avec 9 personnes (7,70 EPT), et la direction est composée de 3 personnes (4,67%, 2,8 EPT).

En 2024, la nouvelle organisation « FMEL demain » a conduit à la création du service SNSL (Service Nettoyage, Sécurité et Logistique) au sein du département FM, qui centralise la gestion du personnel de nettoyage avec pour conséquences une meilleure réactivité et une réduction des charges administratives du service RH. Ce service encadre 24 personnes (17,20 EPT, soit 33,80% des effectifs). A noter encore que la masse salariale a atteint CHF 6'497'200.- en 2024.

### Formation et développement des compétences

L'investissement dans la formation a été renforcé afin de soutenir la transformation organisationnelle de la FMEL. Le taux de participation s'est établi à 90%, illustrant une forte implication du personnel. Parmi les formations marquantes :

- **Prévention du burn-out** : 47 personnes.
- **Nouveau modèle hiérarchique (hiérarchie plate/Opale)** : 37 personnes.
- **Communication et communication non violente** : 36 personnes.
- **Introduction à l'intelligence artificielle** : 39 personnes.
- **Formations spécifiques au nettoyage (Wetrok)** : 13 personnes concernées.
- **Droit du bail (Chambre Vaudoise Immobilière)** : 3 personnes.



Une formation sur l'utilisation des produits Wetrok a été donnée au personnel de nettoyage.

D'autres formations, comme la sécurité, la gestion de projet, les langues, la protection des données, etc., ont été dispensées durant l'année.

### Gestion des talents et mobilité interne

Dans une démarche de valorisation des compétences, le poste de gestionnaire locatif-ve a été créé. Par ailleurs, une initiative a été lancée afin de permettre aux intérimaires volontaires de suivre une formation en 2025, avec la possibilité d'une reclassification à l'issue de celle-ci. Trois personnes ont montré de l'intérêt et deux ont déjà entrepris les démarches pour obtenir leur CFC.

En soutien à l'évolution professionnelle du personnel de nettoyage, la FMEL encourage à la préparation d'un CFC d'agent-e de propreté. Deux personnes ont déposé leur dossier pour une formation en 2025 et d'autres ont manifesté leur intérêt.

### Suivi des absences et prévention

Les statistiques d'absentéisme révèlent une légère baisse des absences pour maladie et accident, soit environ -1% en 2024. Aucune absence de longue durée pour des raisons psychiques n'est à déplorer en fin d'année 2024.

En résumé, la fondation a renforcé ses effectifs et ses compétences, amélioré les conditions de travail de son personnel, investi dans la formation et soutenu la mobilité interne, tout en travaillant à limiter son taux d'absentéisme ●

# L'ENGAGEMENT POUR LA FORMATION DES JEUNES

**L**a FMEL s'investit depuis plusieurs années en faveur de la formation des jeunes. Chaque année, un-e étudiant-e locataire est engagé-e comme junior assistant-e en finance et comptabilité à un taux d'activité de 30 %. Cette initiative permet non seulement de soutenir des locataires dans le financement de leurs études, mais aussi d'apporter un appui précieux à l'équipe comptable, notamment pour la saisie des factures fournisseurs et la gestion des réponses aux locataires sur les aspects comptables, que ce soit par téléphone ou par courriel. Engagé le 1<sup>er</sup> juillet 2024, Vlad Oancea occupe désormais ce poste pour une année.

Un nouvel apprenti, André Lima Teixeira, a succédé à la première apprentie de la FMEL, Joséphine Fatoux, qui a brillamment obtenu son CFC d'employée de commerce, filière Fiduciaire immobilière. André suit actuellement son apprentissage d'employé de commerce dans la filière Service et Administration. Une première aussi pour la FMEL.



André Lima Teixeira est le nouvel apprenti employé de commerce et le premier dans la filière Service et Administration à la FMEL.

## Stagiaires des écoles hôtelières

En 2024, la FMEL a poursuivi sa collaboration avec l'École hôtelière de Lausanne (EHL) en accueillant Zhengyu Zhao, et, pour la première fois, une stagiaire de l'École hôtelière de Genève (EHG), Nathaly Espinosa. Ils ont effectué leur stage de six mois au sein du département Accueil & Logement avant de passer le relais à Joël Leuenberger, étudiant à l'EHL, et Tobias Mäder, étudiant à l'EHG, qui ont eux aussi réalisé un stage de six mois dans le même département.

## Un vrai plus pour la FMEL

Ces échanges avec de jeunes talents extérieurs sont toujours très positifs et motivants pour la FMEL. Ils apportent un regard neuf ainsi que des idées innovantes et dynamiques. De plus, par leur âge, leur diversité d'origine et leurs expériences variées, ils jouent un rôle de lien naturel avec les locataires venus du monde entier.



Vlad Oancea, étudiant en master de finance à l'UNIL, travaille à 30 % à la FMEL en tant que junior assistant en finance et comptabilité.



Nathaly Espinosa, étudiante à l'EHG et Zhengyu Zhao, étudiant à l'EHL ont effectué leur stage de six mois à la FMEL. Nathaly au service location et Zhengyu à l'intendance.



Joël Leuenberger (à g.), étudiant à l'EHL, et Tobias Mäder, étudiant à l'EHG, ont effectué un stage de six mois à la FMEL durant le 2<sup>e</sup> semestre, au sein du département Accueil & Logement.

# LES PROJETS IMMOBILIERS

## Développer, rénover et innover pour l'avenir

**E**n 2024, la FMEL a poursuivi le développement de nouveaux logements et la rénovation de son parc immobilier. Entre modernisation et innovation, ces projets visent à améliorer le cadre de vie des jeunes locataires tout en intégrant les défis énergétiques et environnementaux.

### Évolution du projet Campus Santé LET

La construction du bâtiment LET (Logement pour ETudiants) est une étape clé dans le développement du Campus Santé sur les Hauts de Dorigny. Ce projet vient compléter celui du canton, comprenant la Haute École de Santé Vaud (HESAV), un Centre coordonné de compétences cliniques (C4) et, à terme, la Haute École Pédagogique (HEP).



En octobre 2023, les travaux de terrassement du LET ont permis la mise en place de plus d'une centaine de pieux (photo ci-contre) pour assurer les fondations du bâtiment. En parallèle, l'ensemble des mandataires a poursuivi le développement des détails du projet grâce à un prototype (mockup) à l'échelle 1:1 réalisé à Penthaz (photo ci-dessous), permettant de tester et affiner les choix techniques et architecturaux grâce à une consultation régulière de l'ensemble des équipes responsables des structures d'accueil.



En avril 2024, l'entreprise de maçonnerie et béton armé a pris possession des lieux et les premières étapes du radier ont été réalisées, suivies en juin par la cérémonie de la pose de la première pierre pour l'ensemble du Campus Santé en présence des autorités cantonales (voir photo en p. 25). Les arches en béton (photo ci-dessous), élément central du concept architectural, ont ensuite été mises en place pour libérer les espaces du rez-de-chaussée et assurer ainsi une certaine légèreté et transparence, tout en reprenant les charges statiques des sept étages de chambres.



En août, le personnel de la FMEL (voir photo en p.26) a eu l'occasion de partager un repas sur le chantier avec les artisans et ouvriers qui œuvrent à la réussite de ce projet. A la fin de l'année, le gros œuvre était presque achevé, dévoilant le volume final du bâtiment (photo ci-dessous). En 2025, les travaux de l'enveloppe et du second œuvre prendront le relais pour réaliser les aménagements intérieurs.

Cette aventure technique et humaine mobilisant plus d'une centaine de personnes qui, chaque jour, donnent le meilleur d'elles-mêmes pour offrir une réalisation de qualité et durable. La FMEL les remercie chaleureusement pour leur engagement.



### Chemin des Falaises 1 & 3

Les travaux de rénovation et d'assainissement énergétique du bâtiment situé chemin des **Falaises 1 à Lausanne** (photo ci-dessous) - qui est classé au recensement cantonal des témoins de l'architecture brutaliste des années 1960 - se sont poursuivis en 2024.



En mars, un **bouquet de chantier** (photo ci-dessous) a réuni les principaux artisans et la FMEL autour d'un repas. Les locataires des bureaux ont emménagé en juin. Soucieuse d'animer de la meilleure manière possible le rez-de-chaussée et la terrasse, qui sera totalement rénovée, la FMEL a déposé une demande de changement d'affectation pour installer un kiosque et un tea-room, tout en mutualisant un espace pour les locataires de la FMEL en dehors des heures d'ouverture de ces commerces.

l'étanchéité et l'isolation ont été entièrement refaites. En parallèle, les aménagements extérieurs – rénovation et isolation complète de la terrasse – et la mise en place des gradins ont commencé. La suppression de la barrière entravant l'accès à la terrasse et **l'aménagement des gradins** (photo ci-dessous) ont permis de transformer cet espace public en un lieu de vie et de rencontres apprécié des locataires de la FMEL et des étudiant·es de la bibliothèque du CHUV.



Malgré les contraintes liées à la cohabitation avec les services du CHUV et les locataires de la FMEL, ces rénovations ont été menées avec succès grâce à la compréhension et à la collaboration de toutes les parties prenantes, que la FMEL remercie vivement ◆

La rénovation intérieure a respecté l'esprit architectural du bâtiment tout en intégrant les technologies nécessaires à son exploitation future. **La gestion de la lumière naturelle** (photo ci-dessus à dr.) dans l'espace central a représenté un défi particulier, brillamment relevé dans la réorganisation des espaces de travail.



A la fin de l'été, la rénovation de la toiture du bâtiment voisin, situé chemin des Falaises 3, a débuté. Avant d'installer des panneaux photovoltaïques supplémentaires,

# LE SERVICE COMMUNICATION

## Une année riche en initiatives et en partenariats

La FMEL poursuit son engagement en renforçant les liens avec son personnel et ses locataires, tout en mettant en œuvre des projets novateurs pour favoriser la cohésion et améliorer encore son service client.

### Communication interne et numérique optimisée

L'Intranet, lancé fin 2023, s'est affirmé comme l'outil central de communication interne. Accessible à tout moment, il regroupe désormais les documents clés, les invitations aux événements et toutes les communications internes. Avec 180 publications sur l'année, cette plateforme a renforcé l'efficacité des échanges tout en facilitant l'organisation du travail au sein de la FMEL. Parallèlement, le site internet [www.fmel.ch](http://www.fmel.ch) a été régulièrement enrichi de FAQ adaptées et de nouvelles mises à jour, assurant un accompagnement optimal des étudiant-es dans leur recherche de logement.

### Une première vidéo pour valoriser les résidences

2024 a vu la réalisation d'une vidéo mettant en avant la maison Atrium dans le hub EPFL (voir QR code p. 10). Ce projet marque le début d'une nouvelle dynamique de communication audiovisuelle pour valoriser les infrastructures de la FMEL et de ses services auprès de ses futurs locataires et de leurs parents.

### Engagements collectifs et charte du vivre ensemble

La nouvelle charte du « Vivre ensemble », finalisée cette année, incarne les valeurs de la FMEL en promouvant le respect, la solidarité et la convivialité. Elle est accessible sur le portail StarRez des locataires et affichée dans les lieux communs des maisons de la FMEL.

### Un partenariat renforcé avec la Vortex Race

Partenaire majeur de la Vortex Race, la FMEL a récompensé les meilleures équipes 100% FMEL (photo) avec une remise de CHF 1'000.- sur leurs loyers. Cet événement, qui célèbre l'esprit sportif et la cohésion, s'inscrit

dans la continuité du soutien que la FMEL apporte aux initiatives locales et étudiantes. Cette année, la Vortex Race a battu les records précédents avec 1'500 départs.

### Moments conviviaux pour le personnel

Les deux manifestations organisées cette année ont contribué à renforcer les liens entre collègues. La sortie estivale au Signal de Bougy, avec son rallye ludique dans un cadre enchanteur, et la soirée de Noël au Chalet Suisse sur le thème « Faut que ça brille », avec musique live et tombola, ont toutes deux connu un grand succès. Ces moments de partage témoignent également de l'attention portée au bien-être du personnel.

### Animations et initiatives des locataires

Le dynamisme des locataires a également marqué cette année. Au hub Village, le groupement étudiant a organisé deux soirées de bienvenue conviviales avec une raclette pour accueillir les nouveaux locataires et leur permettre de faire des connaissances dans leur maison.



A Atrium, un sapin de Noël de plus de 4 mètres (photo) a illuminé le jardin, décoré par les locataires et financé par la FMEL, tout comme les guirlandes sur les coursives et autres décorations. Cette atmosphère chaleureuse a favorisé les moments de partage durant les fêtes. Un chocolat chaud a été offert lors de l'installation des décorations.

### Réseaux sociaux en pleine évolution

La FMEL a continué de développer sa présence en ligne, partageant des stories sur les logements disponibles, des réels d'événements, ainsi que des informations pratiques. Ces initiatives visent à maintenir une communication directe et stimulante avec les locataires.

Cette année, riche en projets, illustre l'engagement constant de la FMEL à créer des espaces de vie harmonieux et des liens solides au sein de sa communauté.



# LE SERVICE IT

## Des avancées technologiques au service des locataires et de l'efficacité

L'année 2024 a été marquée par des progrès significatifs dans l'utilisation de StarRez, qui ont permis de renforcer l'engagement de la FMEL pour l'efficacité opérationnelle et l'amélioration de l'expérience locative des étudiant·es. Voici les principaux projets et réalisations :

### Transfert d'information entre l'UNIL et l'EPFL

Lancé en 2024 et poursuivi début 2025, ce projet permet désormais aux étudiant·es d'autoriser la FMEL à vérifier directement leur immatriculation auprès de leur école. Ce système simplifie considérablement le travail des administratrices, qui devaient jusqu'alors redemander une preuve d'immatriculation à chaque semestre. Désormais, grâce à un échange automatisé avec l'UNIL et l'EPFL, cette information s'affiche directement sur le profil de l'étudiant·e, à condition qu'il ou elle ait donné son autorisation. En cas de refus, une preuve d'immatriculation devra être transmise par le locataire.

### Fluidification de la liste d'attente

Un nouveau processus a été mis en place pour s'assurer que les étudiant·es inscrit·es sur liste d'attente ont effectivement toujours besoin d'un logement. Ce système répond à un problème récurrent : celui des étudiant·es qui trouvaient un logement ailleurs sans se désinscrire, ralentissant ainsi le dispositif d'attribution des chambres. Ce nouveau processus prévoit différentes étapes :

- Un courriel est envoyé avec un lien à l'étudiant·e pour confirmer son besoin de logement.
- Sans réponse, l'étudiant·e est automatiquement déplacé·e en bas de la liste d'attente.
- Une réponse négative permet une désinscription volontaire.

Ce dispositif, couplé au projet « 48h expiration », accélère l'attribution des chambres. Si une offre reste sans tentative de validation durant les 48 heures accordées, la réservation est annulée et les préférences supprimées automatiquement.

### Migration vers le Cloud

Le projet StarRez Cloud a permis une réorganisation complète des documents et des droits d'accès StarRez, auparavant difficiles à gérer. Avec l'aide de la spécialiste en droit du bail et support StarRez, et d'un représentant par secteur d'activités, quatre groupes distincts ont été définis : Basic, Niveau 1, Niveau 2 et Admin. Cette nouvelle structure facilite considérablement la gestion des droits au sein de StarRez.

La migration s'est déroulée sans problème, avec des modifications minimales apportées à StarRez. Les retours positifs témoignent de la réussite du projet.

Un grand merci à toutes les personnes ayant contribué à ce projet, en particulier aux consultants externes Yann Gory, Christian Blumer, ainsi qu'Alexandra Booth, la responsable du projet côté StarRez.

### StarRez EMEA Connect

Trois membres du personnel de la FMEL ont participé à la **conférence EMEA Connect de StarRez en mai à Londres (photo ci-dessous)** : une occasion pour découvrir les dernières nouveautés du logiciel, échanger directement avec les experts StarRez et s'inspirer des pratiques d'autres institutions. Bien que bref, ce voyage de deux jours s'est révélé intense et extrêmement enrichissant.

Avec ses projets, le service IT continue de se positionner comme un acteur clé dans l'amélioration de l'expérience des locataires et l'efficacité des processus internes.



# DOUZE RÉALISATIONS DE 2024

1



La FMEL a nommé en 2024 **Irène Schmidlin** en tant que nouvelle personne de confiance (PCE). Dotée d'une solide formation en droit et en travail social, Mme Schmidlin possède une expérience significative en conseil, accompagnement et gestion des conflits. En tant que PCE, elle offre une oreille attentive, analyse les situations et propose diverses solutions. Mme Schmidlin représente un soutien neutre et bienveillant pour le personnel de la FMEL pouvant être confronté à des problématiques de santé au travail, leur fournissant assistance et conseil au besoin.

2



La direction de la FMEL, accompagnée de son responsable exploitation, s'est rendue à **Fribourg** au début du premier semestre pour rencontrer et échanger **avec ses homologues d'Apartis**. Cette journée enrichissante a permis de partager des expériences et des solutions aux problématiques rencontrées.

3

Afin de renforcer l'horizontalité des décisions, un nouvel organe, le « **FMEX** », a été institué en début d'année 2024. Le FMEX se réunit une fois par mois et a pour objectif de favoriser les échanges entre les services, les hubs et l'administration. Il réunit la direction, les responsables des services techniques, exploitation, achats et rénovation, location, nettoyage, sécurité et logistique, des ressources humaines, ainsi que le spécialiste IT. D'autres membres de l'administration sont invités selon les ordres du jour.



4



Après plusieurs mois d'investigation sur des fuites d'eau dans le réseau de chauffage au sol de **la maison Marcolet**, les travaux réalisés ont permis de remettre en service trois colocations. La FMEL en a profité pour moderniser les couloirs et les escaliers avec du carrelage, et installer **un revêtement en PVC** dans six chambres.

5



Les spécialistes du système de gestion des logements **StarRez**, Sébastien Dauxerre, Maxime Pichonnat et Charlotte Kneubühler-La Roche (de g. à dr.) ont participé à la conférence **EMEA à Londres**. Ce séjour a

permis des échanges constructifs et le développement de contacts facilitant l'amélioration continue du logiciel.

6



La FMEL a **renové 8 cuisines des colocations** de l'un des 7 bâtiments de la Bourdonnette afin d'offrir aux locataires des espaces plus conviviaux, fonctionnels et lumineux. Ce projet

se poursuivra progressivement ces prochaines années pour l'ensemble du site.

7



Une cérémonie officielle pour la pose de la **première pierre du Campus Santé** s'est déroulée le jeudi 6 juin 2024. Sur la photo, Yves Ferrari (à g.), directeur de la FMEL, est accompagné d'une délégation du Conseil d'Etat. Les membres de la direction et du Conseil de fondation étaient également présents pour marquer cette étape clé du projet. Ce Campus, qui devrait ouvrir ses portes à la rentrée 2026, intégrera formation, recherche et logements étudiants sur un même site. La FMEL y contribuera en proposant 486 logements étudiants supplémentaires.

également présents pour marquer cette étape clé du projet. Ce Campus, qui devrait ouvrir ses portes à la rentrée 2026, intégrera formation, recherche et logements étudiants sur un même site. La FMEL y contribuera en proposant 486 logements étudiants supplémentaires.

9



Le service technique a été doté d'un **nouveau fourgon électrique rallongé**, permettant de transporter un matelas ou un sommier 90x200 à plat. Ce véhicule polyvalent est partagé avec le service nettoyage, sécurité, et logistique.

11



La FMEL a invité l'ensemble de son personnel à plusieurs visites à Penthalaz pour **découvrir le prototype (mockup) des futurs logements sur le Campus Santé**. Ces visites ont permis d'explorer les futurs studios, de recueillir les retours, avis et remarques du personnel sur ce projet majeur.

8



Suite aux demandes des locataires du hub Village, la FMEL a collaboré avec la municipalité d'Ecublens pour créer un **nouvel itinéraire sécurisé à vélo**, reliant ses deux maisons d'Echandens, Jordils et Rainbow, aux hautes écoles.

Ce trajet, désormais accessible en toute sécurité, permet de rejoindre le campus en seulement 14 minutes à vélo.

10



La FMEL a repris, durant l'été, la **gestion de la maison Planète Bleue**, de la Fondation Centre Universitaire Protestant de Lausanne (FCUP), située à la Rue de Genève 76 à Lausanne. Cette maison est désormais intégrée au hub Ville dans le système de gestion des logements StarRez, augmentant ainsi la capacité d'accueil de la FMEL de 44 lits supplémentaires.

Cette intégration est une nouvelle étape dans l'organisation de la FMEL, qui permet de mieux répondre à la demande de logements étudiants.

12

La FMEL a accueilli cet automne une **délégation finlandaise** représentant la KOAS, l'HOAS, la LOAS, l'ARA et le BES. Après une présentation de la FMEL et des spécificités suisses, la délégation a visité le Vortex et les Ochettes.



# LA FMEL EN IMAGES



Le groupement étudiant du hub Village a organisé deux rencontres à Jordils et Rainbow pour accueillir les nouvelles personnes locataires. Quoi de mieux que de le faire avec une bonne raclette ?!



Les collaboratrices et collaborateurs de la FMEL ont été invité-es à partager un repas avec les ouvriers sur le chantier du futur Campus Santé. Un moment convivial très apprécié.



Les sportives et sportifs de la FMEL se sont retrouvés pour la désormais incontournable Vortex Race, qui célébrait sa 4<sup>e</sup> édition. Toutes et tous ont brillamment relevé le défi de la rampe du Vortex !



Après plusieurs actes de vandalisme et de panne sur l'ancienne barrière d'accès aux Triaudes, une nouvelle borne d'accès a été inaugurée avec une partie de l'équipe du hub EPFL et du service technique.



Toute l'équipe du hub Ville, le service technique, le spécialiste IT, la direction et l'architecte ont été conviés à visiter Falaises 1, qui reprend vie après plusieurs mois de travaux.



La direction a signé un contrat de collaboration pour la gérance de Planète Bleue, propriété de la Fondation du Centre Universitaire Protestant de Lausanne (FCUP). Ce partenariat marque un tournant pour la FMEL, en introduisant un nouveau modèle de gérance qui en appellera peut-être d'autres.



La sortie estivale du personnel au mois de juin au Signal de Bougy a réuni quelque 60 collaboratrices et collaborateurs. Un apéritif devant un tel panorama ne pouvait que donner le sourire !



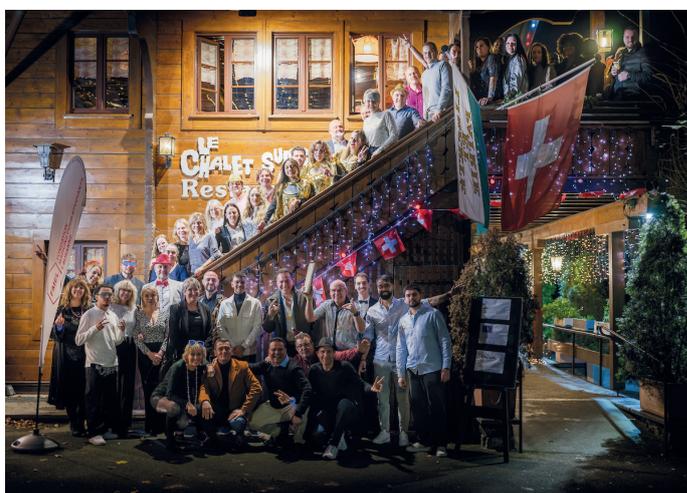
Les trois équipes sur le podium, après avoir totalisé leurs points au jeu de piste et aux épreuves d'adresse, ont été récompensées par quelques cadeaux bien mérités.



Précision et concentration étaient de mise pour viser juste sur le cham-boule-tout spécial FMEL et cumuler un maximum de points !



Lors du repas de fin d'année, un moment de reconnaissance et de célébration pour ces neuf collaboratrices et collaborateurs, jubilaires de 5, 10, 15 ou 30 ans, dont l'engagement contribue au succès de la FMEL !



Ambiance de fête et paillettes pour la soirée de Noël 2024, placée sous le thème « Faut que ça brille » et organisée au Chalet Suisse à Lausanne.

