



a r é l i

LOGER, S'ENGAGER, RENDRE POSSIBLE



Aréli *en 2020*

Aréli, en bref

Principal acteur du logement accompagné en région Hauts-de-France, Aréli propose une offre de logements principalement dédiée à ceux que le marché classique laisse sans solution satisfaisante. Une offre complémentaire à celle des bailleurs sociaux traditionnels. En métropole lilloise, dans le Dunkerquois et l'Arrageois, Aréli compte près de 2000 logements au sein de résidences de logements temporaires, pensions de famille, résidences accueil, résidences de jeunes travailleurs, résidences locatives seniors et résidences locatives classiques.

Aréli est également maître d'ouvrage d'insertion pour le compte d'autrui. A ce titre, elle peut réhabiliter ou construire pour d'autres acteurs : souvent des associations actives dans le champ du social, du médico-social ou de l'hébergement. Elle contribue ainsi au développement de l'offre de logement spécialisé et de l'hébergement.

Aréli est à l'initiative du programme Emergence. Depuis 2002, Emergence a permis à plus de 700 bacheliers issus de milieux modestes de poursuivre les études qu'ils souhaitent et de se construire un avenir professionnel à la hauteur de leur potentiel et de leurs ambitions.

Aréli représente l'Union nationale du logement accompagné (Unafo) en Région Nord.

S O M M A I R E

**2020 confirme l'utilité sociale
du logement accompagné**.....p. 5

**Cap sur 2025, avec un nouveau
projet d'entreprise associatif**..... p. 12

Réalisations et avancées de 2020 p. 14

**Emergence : résolutement aux côtés
de la jeunesse** p. 18

Vie interne, organisation, fonctionnement ... p. 21

L'année 2020 d'Aréli

VUE PAR

François Podevin,
Amaro Carbajal, PRÉSIDENTS*

QUE RETENEZ-VOUS D'ARÉLI EN 2020 ?

**François
Podevin**

La pandémie de Covid-19 a évidemment fortement marqué l'année 2020 d'Aréli. Elle a généré des difficultés, bien entendu, mais elle a aussi révélé et conforté la réactivité, la disponibilité et la compétence des équipes. Elle a aussi souligné à quel point la qualité d'un logement, d'un accompagnement, d'un environnement était facteur de protection, de stabilité, d'avenir. C'est important, car c'est le cœur d'activité d'Aréli !

Cette année 2020 qui a invité la société tout entière à se remettre en question et à porter un autre regard sur le monde et la vie quotidienne est aussi l'année de l'actualisation du projet d'entreprise associatif (PEA) d'Aréli. C'est une coïncidence fertile, une vraie opportunité, qui nous a engagés de fait vers de nouvelles réflexions, et vers des pratiques, méthodes et organisations renouvelées.

**Amaro
Carbajal**

En 2020, en tant que membre et pilote d'un des groupes de travail du PEA, j'ai été frappé par l'envie de « faire équipe » et la motivation de tous ceux qui font avancer Aréli : l'équipe de direction, les salariés, les administrateurs, les membres ressources. Derrière cette motivation, il y a de la compétence bien sûr, et un savant mélange de soutien et d'encouragement à l'autonomie.

**François
Podevin**

C'est en partie le résultat de l'évolution de notre fonctionnement associatif. En 2020, le conseil d'administration s'appuie désormais sur un collège de membres ressources. Nous avons aussi créé le cadre et les conditions à plus de coopération entre les administrateurs, les membres ressources et les salariés. C'est une chance pour l'association d'avoir une gouvernance et un conseil d'administration aussi réactifs et croisant autant de compétences.

* Le conseil d'administration d'Aréli était présidé par François Podevin jusqu'au 31 janvier 2021. Il l'est par Amaro Carbajal depuis.

D'AUTRES ÉLÉMENTS MARQUANTS EN 2020 ?

**François
Podevin**

Je citerais nos échanges tout au long de l'année avec l'Ancols. Sa mission de contrôle a validé nos modes de gestion. 2020 fut aussi l'année 1 de l'intégration de la résidence jeunes travailleurs Arouet au sein d'Aréli, qui marque notre volonté d'agir en faveur du logement des jeunes. Je citerais aussi le soutien tout au long de l'année des partenaires entreprises, écoles, universités, parrains d'Emergence auprès des jeunes lauréats dont l'année d'études ou d'intégration en entreprise a été chamboulée.

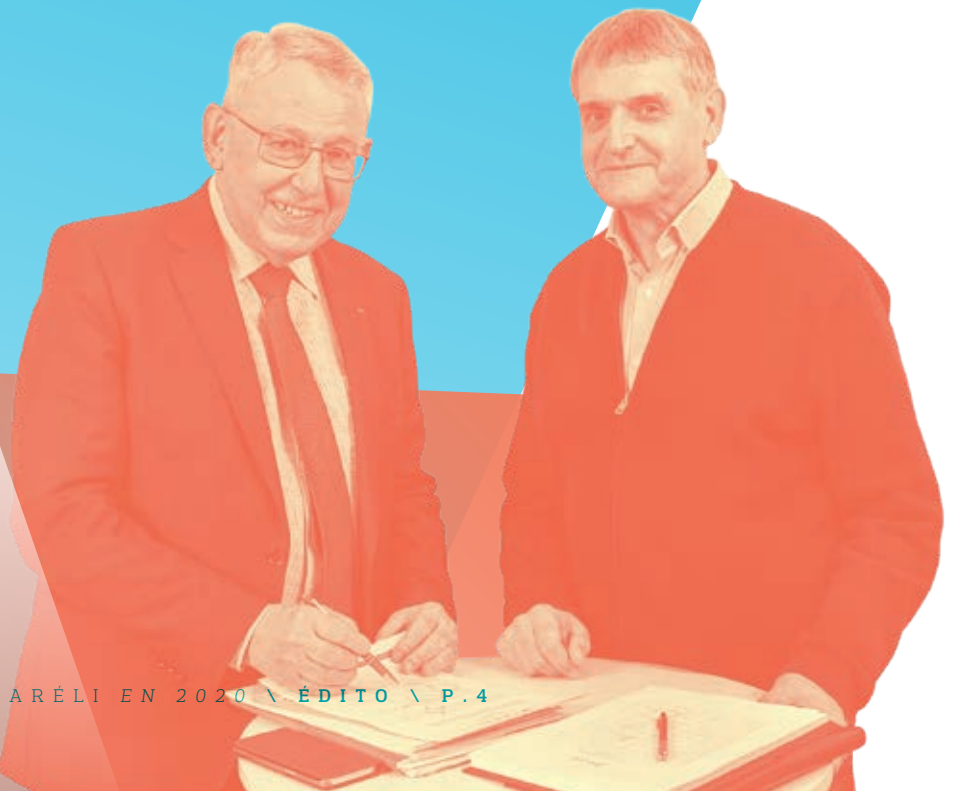
COMMENT ARÉLI DOIT-ELLE CONTINUER À AGIR ?

**Amaro
Carbajal**

Aréli doit plus que jamais contribuer, par son activité et ses actions, à apporter des solutions qui changent la donne, qui contribuent à répondre aux enjeux sociaux, économiques et écologiques d'aujourd'hui et de demain. C'est notre interprétation de l'impératif de développement durable et de responsabilité qui doit concerner toutes les organisations, et que nous souhaitons vraiment considérer comme un moteur. Proposer un logement de qualité à des personnes que le marché du logement classique laisse, sinon, sans solution ; permettre, via Emergence, à des jeunes qui ont les capacités mais pas forcément les moyens financiers de s'engager dans des études supérieures : c'est déjà formidable ! Mais Aréli, dans le cadre du PEA 2025, réfléchit à aller plus loin, à avoir plus d'impact, par exemple en accompagnant davantage encore ses résidents sur d'autres volets : l'activité, la citoyenneté, l'accès à la culture, etc.

**François
Podevin**

Aréli a beaucoup d'atouts pour réussir ce à quoi elle croit. Son expertise, ses compétences, son agilité, son organisation à taille humaine lui confèrent une belle capacité pour agir et être utile. Durant ces 8 années où j'ai assuré la présidence d'Aréli, j'ai vraiment eu du plaisir à travailler auprès de tous les acteurs de l'association et notamment du directeur général Bertrand Declémy.



2020 confirme l'utilité sociale du logement accompagné



« Rester chez soi » : mantra de 2020... La pandémie de Covid-19 et ses périodes de confinement ont rappelé l'importance, pour chacun, de disposer d'un logement. Et mis en perspective la vocation du logement accompagné telle que la conçoit Aréli : proposer un logement « pour toutes les situations de vie ».

Alors, en 2020, le logement accompagné, service essentiel ? Oui, d'abord parce qu'il met à l'abri ceux qu'une crise touche en premier : les plus modestes, les moins armés*. Ensuite, parce qu'il lie logement et accompagnement social. Or, face à la diversité des difficultés nées de la période en question, le lien entretenu, dans les résidences Aréli, avec les personnes logées est bien ce qui a permis de limiter les difficultés additionnelles, d'éviter les décrochages, de continuer à avancer et avoir des projets, bref de tenir... ensemble.

* Selon un sondage Ipsos commandé par la Fondation Abbé-Pierre, 32 % des Français estiment que, malgré la mobilisation des fonds publics, leur situation économique s'est dégradée depuis le début de la crise sanitaire. Cette détérioration affecte d'abord les jeunes (43 % des 18-24 ans) et les moins riches (55 % des allocataires des APL).

Qu'est-ce que le logement accompagné ?

Pensions de famille, résidences accueil, résidences seniors, résidences de logements temporaires, résidences jeunes travailleurs... Toutes ces résidences du patrimoine d'Aréli font partie de la famille du logement accompagné.

DES LOGEMENTS « UTILES »

Leur premier point commun : offrir des solutions logement spécifiques et peu courantes sur le marché du logement classique. Par exemple, des studios « prêts à habiter » et économiques s'agissant des résidences de logements temporaires. Parfaits pour tous ceux qui cherchent à se loger rapidement, pour une durée courte ou incertaine, sans investir trop d'argent : jeunes débutant dans la vie active, salariés en formation ou encore personnes confrontées temporairement à des difficultés, des ruptures sociales ou personnelles...

Autre exemple : des appartements adaptés à l'avancée en âge, avec un service ajusté pour contenir le prix des loyers, s'agissant des résidences seniors. Idéal pour répondre aux besoins des plus de 60 ans à revenus moyens ou modestes, pour qui le marché des résidences services seniors traditionnelles est inaccessible...

DU COLLECTIF, DES SERVICES, ET UN ACCOMPAGNEMENT

Deuxième point commun, le plus important : ces logements se situent au sein de résidences collectives dotées de services, dont un service central d'accompagnement, à vocation sociale. Celui-ci, clé de voûte de l'offre d'Aréli, est modulé en fonction de la vocation de la résidence. Par exemple, il est renforcé dans une pension de famille, accueillant des personnes fragiles et isolées qui ont souvent connu des périodes d'errance. Il est souple et facultatif dans les résidences de logements temporaires, et s'y apparente à une mission de coordination, d'orientation des résidents vers les services qui peuvent leur être utiles, en fonction de leurs besoins et projets : trouver un emploi, régler une problématique de santé, préparer un relogement dans le parc traditionnel.

D'ailleurs, cet accompagnement fait l'objet d'un contrat. A son entrée dans une résidence de logements temporaires, la personne signe un contrat d'occupation pour le logement, mais aussi un contrat d'engagement. L'équipe d'Aréli, le résident et son référent (professionnel CCAS, mission locale, etc.) s'accordent, via ce document, sur les modalités et les objectifs de l'accompagnement.

*L'accompagnement
est modulé
en fonction de
la vocation de
la résidence.*

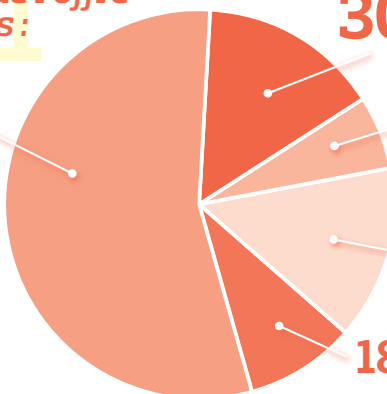


EN 2020 :

Un patrimoine de
1 + de 1900
logements

Répartition de l'offre
de logements :

1047
en résidences de
logements temporaires
dont **202** en foyers
de travailleurs
et **128** en résidence
jeunes travailleurs

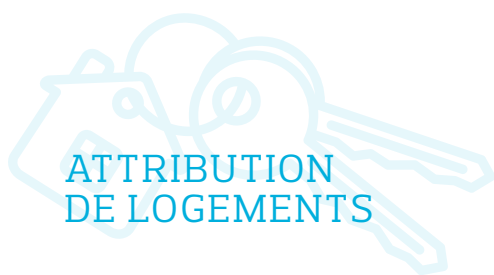


304 loués
à des
associations
gestionnaires

119 en pensions
de famille
dont
24 en résidence
accueil

274 en
résidences locatives
classiques

182 en résidences
locatives seniors



ATTRIBUTION
DE LOGEMENTS

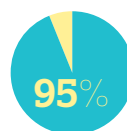
682
entretiens de
pré-admission

287
entrées

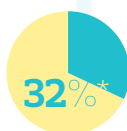
51 séances de
commission
d'attribution
logement

TAUX
D'OCCUPATION

Résidences
de logements
temporaires
(dont résidence de
jeunes travailleurs)



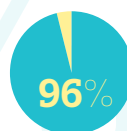
Foyers de
travailleurs



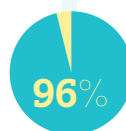
Pensions
de famille /
Résidence
accueil



Résidences
locatives
seniors



Résidences
locatives



Logements
loués à d'autres
associations



* Ce chiffre s'explique par la vacance rendue nécessaire par les travaux de restructuration en cours

DES ÉQUIPES DE PROXIMITÉ POUR FAIRE VIVRE L'ACCOMPAGNEMENT DANS LES RÉSIDENCES

Au moins un, et, en règle générale, plusieurs salariés d'Aréli, sont présents

dans chaque résidence pour en assurer la gestion locative et l'accompagnement des résidents et locataires. En fait, la taille de l'équipe, son profil et ses missions dépendent de la vocation de la résidence.

		VOCATION	MOYENS DÉDIÉS
les RÉSIDENCES du LOGEMENT ACCOMPAGNÉ	la RESIDENCE DE LOGEMENTS TEMPORAIRES Au 31/12/2020, 919 logements dans le patrimoine d'Aréli	Une solution logement transitoire pour des personnes qui ont besoin de se loger rapidement, sans investir trop d'argent, pour une durée courte ou incertaine. Tous publics (plus de 18 ans) De par sa vocation, la résidence de logements temporaires répond plus particulièrement aux besoins des salariés en formation ou en contrat court, des apprentis, des jeunes débutant dans la vie active, des personnes en situation de rebond après une rupture personnelle, professionnelle ou sociale.	Une équipe de proximité, présente en journée pour les missions de gestion locative et d'accompagnement 0,5 ETP pour 25 logements 1 ETP pour 50 logements 1,5 ETP pour 100 logements
	la RÉSIDENCE DE JEUNES TRAVAILLEURS Au 31/12/2020, 128 logements dans le patrimoine d'Aréli	Une solution logement temporaire ou de démarrage, de quelques semaines à deux ans, pour les jeunes actifs, les apprentis, les étudiants, de 18 à 30 ans, en dynamique d'insertion. La résidence de jeunes travailleurs propose des logements, dans une résidence collective, avec des services résidentiels et d'accompagnement. Une mixité de public est recherchée en proposant les logements par exemple à des jeunes ayant été accompagnés par l'aide sociale à l'enfance via le partenariat avec le Département, et aussi à des jeunes en activité et autonomes.	Une équipe éducative, présente en journée pour les missions de gestion locative et d'accompagnement 2,75 ETP pour 100 logements Des agents d'accueil et de veille, présents en soirée, la nuit et le week-end.
	la PENSION DE FAMILLE Au 31/12/2020, 95 logements dans le patrimoine d'Aréli	Une solution logement durable, pour des personnes isolées et précarisées (pension de famille), et fragilisées par des troubles psychiques (résidence accueil) Le cadre collectif, l'attention portée au quotidien, le suivi proposé (et la cogestion avec un secteur de santé mentale dans le cas d'une résidence accueil) permet aux personnes de se stabiliser. Femmes et hommes seuls, de plus de 40 ans (dans le cas des pensions de famille), avec de faibles ressources.	Une équipe de proximité, présente en journée, pour les missions de gestion locative et d'accompagnement, avec un responsable de pension de famille (de formation travailleur social) et un animateur 1,5 ETP pour 24 logements
	la RESIDENCE ACCUEIL Au 31/12/2020, 24 logements dans le patrimoine d'Aréli		
les RÉSIDENCES AVEC SERVICES	la RESIDENCE SENIORS Au 31/12/2020, 182 logements dans le patrimoine d'Aréli	Une solution logement adaptée au vieillissement, avec service ajusté, pour les seniors à revenus modestes ou moyens. Le service proposé permet de rompre / éviter l'isolement et de mobiliser les structures qui peuvent accompagner la perte d'autonomie. Personnes seules ou couples de plus de 60 ans, autonomes, ou en perte d'autonomie accompagnée au domicile.	Un coordinateur de résidence, présent en journée. 1 ETP pour 60 logements

Des moyens et des fonctionnements adaptés en fonction de la vocation des résidences



La plus-value toute particulière de l'accompagnement en 2020

En 2020, l'accompagnement proposé dans les résidences s'est adapté au contexte, et a pris en compte ses effets sur la situation des personnes logées.

LIGNE DE VIE ...

Nous avons assuré une veille sanitaire soutenue, notamment lors du premier confinement.

En début d'année, la priorité des priorités a évidemment été la santé. Dans les résidences, les aménagements nécessaires au respect des consignes sanitaires ont été mis en place très rapidement. Le nettoyage des parties communes a été renforcé. Beaucoup d'information a été faite, notamment dans les résidences abritant des logements partagés. « *Il fallait faire comprendre l'importance, pour soi et pour les autres, du respect du confinement, des gestes barrières et du port du masque ; expliquer les choses* », raconte Lorette Wagee, coordinatrice santé dans plusieurs résidences Aréli. Et cette information, l'entretenir dans la durée, l'adapter à la situation et aux publics. « *A la résidence accueil, nous logeons des personnes en situation de fragilité psychique et psychologique* », témoigne Delphine Queva, responsable de la résidence accueil Aux Berges du Sartel, à Roubaix. « *Pas facile pour elles de suivre l'évolution de la situation sanitaire et de comprendre les mesures à respecter, les changements réguliers en termes de limites de déplacement et d'horaires, etc. Nous avons plusieurs fois suivi avec les résidents les allocutions du président de la République, pour les expliquer.* »

Autre enjeu : être au rendez-vous et efficace lors des confinements et des pics épidémiques. « *Nous avons assuré une veille sanitaire soutenue, notamment lors du premier confinement, lorsque les équipes ont travaillé à distance. Nous appelions régulièrement - au moins une fois par semaine - les personnes logées les plus fragiles, notamment les résidents des pensions de famille, et les locataires des résidences seniors. Nous étions en contact régulier avec les médecins et infirmiers de nos secteurs, et avons très étroitement travaillé avec l'Agence Régionale de Santé Hauts-de-France et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale du Nord, notamment pour coordonner des campagnes collectives de tests* », souligne Fathia Besbas, responsable du service social.



... ET FILET DE SÉCURITÉ

S'adapter au contexte sanitaire donc. Mais aussi prendre en compte les effets, notamment économiques, de la crise sur les publics logés et adapter l'accompagnement en conséquence. « *Le premier confinement a eu des effets économiques très immédiats sur les résidents qui avaient des petits boulots, travaillaient à temps partiel ou en intérim* », indique Djamilah Zaknoute, travailleur social à la résidence de logements temporaires Les Oliviers, à Tourcoing. « *Lorsque le CCAS de Tourcoing a proposé la distribution de colis alimentaires aux familles les plus en difficulté, j'ai immédiatement fait la liste des résidents qui pouvaient y avoir droit. Et nous avons facilité et coordonné l'opération, à l'échelle de la résidence.* » Cette organisation est restée d'actualité plusieurs semaines.

Dans les résidences de logements temporaires, certains résidents ont vu leur situation professionnelle basculer. Ou leurs projets de retour vers l'emploi ou de relogement vaciller. Les équipes les ont aidés à activer des plans B. « *Je pense à l'un de nos résidents arrivé en janvier 2020. Il avait pour projet d'intégrer une formation de conducteur de bus. Malheureusement, du fait du confinement, les dates d'examen puis d'entrée en formation ont été repoussées, l'obligeant d'ailleurs à réitérer sa demande de financement de formation. Il est désormais certain d'entrer en formation, mais ne sait toujours pas à quelle date* », explique Muriel Ouango, travailleur social à la résidence de logements temporaires Le Houx, à Roubaix. « *Nous l'aidons à se positionner sur un emploi temporaire en attendant son entrée en formation. Et dès qu'il débutera sa formation, nous travaillerons avec lui à son projet de relogement.* »

Situation assez similaire à la résidence de jeunes travailleurs de Lille qui loge 143 jeunes, dont 76 % ont moins de 25 ans et 68 % sont en formation professionnelle, en CDD ou en recherche d'emploi. « *J'ai en tête la situation de Fallou. Il s'en sortait assez bien en jonglant entre un emploi en restauration et un emploi dans une société de nettoyage. Nous étions en train de travailler sur son relogement. Mais la crise a changé la donne. Difficile pour lui, désormais sans emploi et fiche de paie, de retenir l'attention d'un bailleur... et même de demander le renouvellement d'un titre de séjour* », témoigne Marie Slembrouck, l'une des trois travailleurs sociaux de la résidence. « *Je pense à Jennie, aussi, serveuse en restauration. Le restaurant qui l'employait a fermé et l'a licenciée. Elle attend la réouverture des restaurants pour chercher à nouveau un emploi. En attendant, nous l'aidons dans ses démarches administratives d'actualisation de sa situation, la conseillons sur la gestion de son budget, sommes attentifs à sa santé et à son moral* ». Dans le contexte de 2020, épauler les jeunes dans leurs parcours, c'est, pour l'équipe de la résidence, également les encourager à rester en dynamique, à se motiver, à ne pas s'isoler.



JAMAIS TOUT SEULS

Le mot magique qui revient dans la bouche des équipes des résidences ? « Le partenariat » ! Entendez : les liens de qualité que les équipes entretiennent depuis longtemps avec les autres partenaires de la santé ou de l'action sociale sur un territoire. Ces liens, solides, deviennent des chaînes de solidarité lorsque le vent se fait mauvais.

« Beaucoup de ces liens se sont consolidés en 2020. Et ce renforcement témoigne bien du rôle de coordination sociale que nous jouons auprès des personnes logées. Nous ne faisons rien tout seuls, nous assurons les bonnes connexions. Et surtout, notre accompagnement se situe aux antipodes des logiques d'assistanat. C'est bien les personnes qui restent responsables de leur parcours et de leur trajectoire », souligne Lydie Renard, directrice des projets et services résidentiels.

EN 2020 :

455
sorties
en 2020
pour l'ensemble
des résidences



dont
315
concernant des
personnes logées
en résidences
de logements
temporaires

Durée moyenne de logement
en résidences de logements
temporaires :

23 mois

1167

résidents concernés par
un **accompagnement
social** dans l'ensemble
des résidences

Soit un taux
de rotation
de **30%**
en résidences de logements
temporaires



1 509

interventions
des coordinateurs santé
auprès de **254** personnes
logées au sein des résidences
de logements temporaires

Cap sur 2025, avec un **nouveau** **projet d'entreprise** **associatif**

Tous les 5 ans, Aréli actualise son outil de pilotage stratégique qu'est le projet d'entreprise associatif (PEA). *« C'est un moment charnière où nous mesurons nos avancées, observons notre environnement et ses évolutions, évaluons finement les opportunités et les risques sur nos champs d'activité. Nous écrivons notre feuille de route en confirmant ou réorientant des orientations stratégiques, ou en ouvrant de nouvelles »,* explique Bertrand Declémy, directeur général.

2020 était l'une de ces années où Aréli a rendez-vous avec son avenir ! Et, pour cette édition, le conseil d'administration et l'équipe de direction ont souhaité que la construction du PEA 2025 profite de l'expérience, de l'engagement et de la réflexion de l'ensemble des salariés, des administrateurs et des membres ressources d'Aréli. *« Nous avons mis en place 7 groupes de travail, réunissant chacun une dizaine de personnes, salariés et membres ressources de l'association, pour travailler sur 7 thématiques différentes, entre juin 2020 et mars 2021. »* Charge à chaque groupe de faire des propositions pour alimenter la réflexion du conseil d'administration.

**PRÈS DE 70 SALARIÉS, ADMINISTRATEURS ET MEMBRES
SE SONT DONC ASSOCIÉS À LA CO-CONSTRUCTION DU PEA
POUR RÉPONDRE À DES QUESTIONS STRATÉGIQUES :**

- *Quel modèle économique et organisationnel d'avenir pour assurer un développement pérenne de l'association ?*
- *Comment consolider encore l'offre actuelle de services locative et sociale ?*
- *Comment renforcer et élargir le programme Emergence ?*
- *Seniors, jeunes, logement temporaire... Pour qui et où renforcer le développement immobilier ?*
- *Quels potentiels de diversification des activités, et dans quels champs ?*
- *Quels partenariats stratégiques demain, et pour quoi faire ?*
- *Valeurs, qualité de vie au travail, animation interne... Quelles clés de succès pour un projet associatif épanoui, engagé et partagé ?*

Ils témoignent

LES TRAVAUX DE CHAQUE GROUPE DE TRAVAIL ÉTAIENT ANIMÉS PAR UN « PORTEUR », MEMBRE DE L'ASSOCIATION OU SALARIÉ. DEUX D'ENTRE EUX NOUS RACONTENT CETTE EXPÉRIENCE.

Mélanie Colmant est salariée d'Aréli. Elle est responsable de la résidence seniors Les Toiles de Beaumont, à Roubaix. Elle pilotait le groupe de travail « développement immobilier et maintenance ».



Cédric Toulemonde est membre « ressource » d'Aréli depuis 2019. Il pilotait le groupe de travail « modèle économique ».

Sur quel thème votre groupe a-t-il travaillé ? En quoi est-ce un sujet important pour Aréli ?

Sur le développement immobilier et la maintenance. C'est un sujet majeur bien sûr : parler de développement, c'est parler d'avenir !

Sur le modèle économique. S'assurer qu'on a les moyens de sa pérennité et de son développement, c'est un point fondamental à étudier quand on réajuste sa stratégie et sa vision d'avenir.

Qu'avez-vous produit ? Quelles ont été les principales propositions de votre groupe ?

Nous avons émis neuf propositions à destination du conseil d'administration. Elles sont variées mais on y retrouve un fil rouge : le développement d'Aréli doit continuer à s'inscrire en réponse à des besoins ; il est connecté à des enjeux de société, comme le logement des jeunes, celui des seniors, etc.

Notre groupe a bénéficié d'une matière première très intéressante : les résultats d'un audit réalisé par un cabinet extérieur portant à la fois sur la trajectoire d'Aréli entre 2015 et 2020, et sur un prévisionnel à 20 ans. Nous avons donc pu faire des propositions fouillées et argumentées.

Quelle proposition vous semble la plus importante pour l'avenir d'Aréli ?

Je ne ferai pas de choix mais j'ai été très intéressée par les discussions sur l'opportunité de développer des offres d'habitat mixte et de travailler sur des solutions logement thématiques.

C'est un chantier à long terme, mais j'ai trouvé très pertinente l'idée d'explorer les pistes de l'épargne solidaire, du mécénat, du financement alternatif pour certains projets d'habitat.

Qu'apporte, pour vous, la dimension « collaborative » dans ce genre de réflexion ? Ce rôle de « porteur », vous a-t-il plu ?

Ce rôle de porteur m'a enthousiasmée ! J'ai vraiment apprécié m'investir à ce niveau-là, réfléchir à ce que Aréli doit et peut proposer à ses publics.

Le mode collaboratif a amené beaucoup de richesse et de cohérence. Les propositions profitent à la fois de l'expérience et de la compétence des administrateurs et des salariés et du regard extérieur et de l'expertise des personnes ressources de l'association.



LOGER, S'ENGAGER, RENDRE POSSIBLE

[LOGER]

Aréli **loge** bien sûr : elle **propose** des solutions logement diversifiées pour des personnes qui ne trouvent pas sur le marché de solution satisfaisante. **Elle loge**, et surtout elle **accompagne**, avec l'objectif de dynamiser les parcours, de multiplier les opportunités et les réussites.

[S'ENGAGER] et [RENDRE POSSIBLE]

Aréli **s'engage** et **rend possible** : elle innove, expérimente, développe des solutions nouvelles. Elle s'engage en agissant au sein et pour la société, en contribuant, à sa mesure, à répondre à des enjeux sociétaux importants : l'accès au logement et à la citoyenneté, la réduction des inégalités. Elle s'implique, mobilise ses ressources et ses compétences, elle s'appuie sur les ressources des personnes logées et/ou accompagnées et de son environnement, et les compétences de ses partenaires.

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a blue tint. The building features large windows and balconies. The text is overlaid on the upper right portion of the image.

Aréli

vers 2025

Enjeux,
ambition
et
trajectoire

Où en est Aréli en 2020 ?

En quelques décennies, Aréli a profondément changé. Elle a massivement restructuré son patrimoine ; elle s'est développée ; ses métiers, ses activités se sont diversifiés. Depuis 2015, dernière année d'actualisation de son projet d'entreprise associatif (PEA), elle a continué à se transformer.

La diversité et la cohérence de ses activités (logement accompagné, programme Emergence), toutes à **utilité sociale forte** ; son positionnement de principal acteur du logement accompagné en région Nord ; l'implication et les compétences de ses équipes et de sa gouvernance élargie ; la qualité de ses relations avec ses partenaires institutionnels et la richesse de son réseau ; sa dynamique de projets ; sa structure financière solide... ... sont les forces qu'on lui reconnaît ; elles forment son identité.

Son modèle économique «sous contrainte », avec des produits d'activités pour la plupart encadrés ou réglementés et un effet ciseaux engendré par un décalage mécanique défavorable entre les produits et les charges, bien connu de la profession... ... constitue sa principale limite.

Le respect, le progrès, l'efficacité, la réciprocité, la responsabilité partagée, la bienveillance et l'exigence... ... guident ses actions.

Continuer à « loger, s'engager, rendre possible » ; développer des propositions et des solutions qui changent la donne, qui contribuent à répondre aux enjeux sociaux, mais aussi économiques et écologiques d'aujourd'hui et de demain... ... sont son moteur, son ambition pour demain.

Quelle trajectoire se fixe Aréli d'ici 2025 ?

LE PEA 2025 EST LE FRUIT D'UN TRAVAIL DE PLUSIEURS MOIS DE CO-CONSTRUCTION AVEC LES ADMINISTRATEURS, LES MEMBRES RESSOURCES ET LES SALARIÉS D'ARÉLI. TROIS GRANDS AXES STRUCTURENT CETTE FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNELLE COLLECTIVE À HORIZON 2025.

MOBILISER LES EXPERTISES, DÉPLOYER LES ACTIVITÉS, ACCROÎTRE ENCORE ET TOUJOURS L'IMPACT POSITIF DES ACTIVITÉS

- Affiner et renforcer la stratégie patrimoniale, en finalisant la restructuration des derniers sites foyers de travailleurs notamment
- Développer et optimiser les services aux résidents / locataires (entretien des résidences, outils numériques, communication)
- Maintenir la qualité de la coordination sociale au service des parcours positifs des personnes logées, en favorisant notamment l'accès à l'activité et aux soins
- Agir davantage encore pour la jeunesse ; inventer et expérimenter des solutions de logement et d'accompagnement pour elle, avec elle et les partenaires qui se mobilisent auprès d'elle
- Agir davantage encore pour les seniors, notamment les plus fragilisés ; inventer et expérimenter des solutions de logement et d'accompagnement pour eux, avec eux et les partenaires qui se mobilisent auprès d'eux
- Mesurer et développer l'impact positif du programme Emergence, en renforçant toujours plus l'accompagnement des lauréats, en les mobilisant dans la vie du programme et en réaffirmant l'importance de leur implication citoyenne, en soutenant des jeunes talentueux qui visent des filières d'études professionnalisantes

CONTINUER À DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT UTILE

- Poursuivre le développement des solutions de logement accompagné
- Être force de propositions en particulier pour le logement des jeunes et des seniors
- Mener une recherche-action au long cours pour une stratégie de développement de projets innovants (habitat inclusif, habitat intergénérationnel, habitat pour les personnes en situation de handicap), et développer le cas échéant des projets, seul ou en partenariat.

VOIR LOIN

- Continuer à faire évoluer la gouvernance de l'association, sa dynamique, sa richesse et sa diversité
- Développer la qualité de vie au travail et entretenir la forte implication des équipes et leur participation aux projets
- Formaliser et animer une démarche de responsabilité sociétale et environnementale
- Anticiper le développement de l'association en termes d'organisation des services et d'efficacité des fonctionnements, des process et des outils
- Faire mieux connaître l'utilité sociale et l'efficacité de nos solutions, avec l'objectif de déclencher des opportunités, des nouveaux projets, des partenariats
- Se donner les moyens de poursuivre les investissements de demain, qu'ils soient humains et bâtis, par un équilibre pérenne du résultat opérationnel

Réalisations et avancées de 2020

IMMOBILIER : PROJETS EN PERSPECTIVE



📍 Beuvrages

Une résidence seniors en 2022 1.

Le permis de construire pour la future résidence seniors La Balade de Jeanne a été obtenu en novembre 2020. Cette résidence avec services de 45 T2 et T3 adaptés à l'avancée en âge se situera en plein centre de Beuvrages, à proximité de nombreux commerces et services (dont une maison médicale) et en bordure d'une place piétonne. Les travaux débutent en 2021 pour une livraison fin 2022. Pour cette opération, Aréli bénéficie du soutien financier de la CARSAT Hauts de France, dans le cadre de son appel à projets pour les lieux collectifs dédiés aux seniors.

Une autre résidence seniors est en projet avec une mise en service plus lointaine (après 2022) à Anstaing.

Prix de revient prévisionnel = 5,3 M€

FINANCEMENTS :

Fonds propres : 0,3 M€

Prêt Crédit Mutuel (PLS) : 4,2 M€

Prêt CARSAT : 0,9 M€

📍 Rue Bonte, à Lille

Lancement imminent de la restructuration

Ce projet majeur prévoit la démolition du dernier foyer de travailleurs d'Aréli, situé à l'angle des rue d'Arras et Bonte, et la construction d'une résidence de logements temporaires de 103 logements et d'une pension de famille de 24 logements. En 2020, la convention de cession du foncier avec l'Etat a été signée, et le permis de construire de la future pension de famille a été déposé. Les travaux démarreront avant l'été 2021.

Prix de revient prévisionnel : 7,4 M€

FINANCEMENTS

Fonds propres : 0,7 M€

Prêt CDC : 3,8 M€

Prêt Action Logement : 0,3 M€

Subventions MEL : 1,4 M€

Subvention Etat : 1 M€

📍 A Hellemmes et Arras

Des résidences accueil en perspective

Aréli travaille sur deux projets de résidence accueil (résidence de 24 logements, cogérée avec un secteur de santé mentale, pour des personnes en situation de fragilité psychique ou psychologique) : l'une à Hellemmes, l'autre à Arras. A Hellemmes, pour un projet en collaboration avec le secteur 59G21 de l'EPSM Lille-Métropole, Aréli bénéficie depuis septembre 2021 d'une convention de gestion du terrain de la part de la MEL qui lui permet d'engager les études préalables à la réalisation du projet. A Arras, le conventionnement partenarial est en cours avec les secteurs 62G18, 62G19 et 62G20 du centre hospitalier d'Arras.

📍 Rue de Cassel, à Dunkerque

Coup de départ d'un ambitieux projet de restructuration

Courant octobre 2020, le projet de restructuration du site de la rue de Cassel a été présenté aux résidents et aux riverains. Au terme de ce projet (première phase jusqu'en 2022, deuxième phase ensuite), les deux grands immeubles, héritage de l'ancien foyer de travailleurs, encore visibles en 2020 céderont leur place à 4 bâtiments de petite taille et 3 maisons individuelles, offrant au total 60 logements, du T2 au T4. Le chantier démarre en 2021.

Prix de revient prévisionnel : 6,5 M€

FINANCEMENTS

Fonds propres : 1,6 M€

Prêt CDC : 4,7 M€

Subventions CUD : 0,1 M€

Subvention Etat : 0,03 M€



3.

IMMOBILIER : CHANTIERS EN COURS

📍 Résidence de logements
temporaires Les Cerisiers à
Fâches-Thumesnil

Réhabilitation des bâtiments existants et construction d'un bâtiment neuf 2.

Fin 2020, le nouveau bâtiment, qui accueillera 29 studentes, est sorti de terre. L'opération de réhabilitation des bâtiments plus anciens est réalisée pour moitié. Elle consiste en la réhabilitation des appartements partagés ou leur transformation en logements autonomes, du T1 au T3, avec une attention particulière à la qualité des intérieurs. En 2020, le relogement des résidents, grâce à l'accompagnement de proximité réalisé par l'équipe, a également constitué une étape importante et réussie de la vie de cette opération.

📍 Le clos des Bonnettes,
à Tourcoing

29 logements locatifs en construction 3.

Fin 2020, le chantier de construction d'un bâtiment de 24 logements et de 5 maisons individuelles à proximité de la pension de famille Qantara à Tourcoing est quasi terminé. Cette nouvelle offre de logements familiaux sera disponible en 2021.



2.

EN 2020 :

25 logements livrés
après réhabilitation,
soit un budget
d'investissement
de **0,3 M€**

45 logements soumis
à une demande de
financement, soit un budget
d'investissement
de **5,3 M€**

190 logements
en travaux,
soit un budget
d'investissement
de **12,8 M€**

En 2020, la dynamique
immobilière se traduit
par **14** opérations

représentant **744** logements,
soit plus de

39% du patrimoine
actuel.

QUALITE DE SERVICE / ENTRETIEN DU PATRIMOINE / GESTION LOCATIVE ET SOCIALE

Un « logement témoin » comme prototype pour les futures réhabilitations

Les équipes de la gestion locative et de la maintenance ont travaillé en 2020 à un nouveau modèle de réhabilitation d'un appartement en colocation, en partant de la transformation concrète d'un logement de la résidence Les Oliviers, à Tourcoing. Les choix faits et le résultat obtenu pour ce logement forment désormais le « cahier des charges » des futures réhabilitations d'appartements partagés.

Les objectifs visés : modernité des espaces, qualité des équipements, pérennité des matériaux, facilité d'entretien et de réparation, économies d'énergie... Les principaux aménagements expérimentés et proposés pour généralisation : la mise en place d'un sol souple en lames imitation parquet permettant le remplacement partiel en cas de dégradation, l'installation de plaques à induction et d'un four micro-ondes grill dans les cuisines, le remplacement des plafonniers à ampoule par des blocs led à longue durée de vie, etc. Un cahier des charges déjà suivi pour la réhabilitation des appartements en colocation de la résidence Les Cerisiers, à Fâches Thumesnil (voir p. 15)



MOBILISATION / CONTRIBUTIONS / OUTILS

Un nouveau marché « nettoyage » global pour 3 ans

En 2020, Aréli a lancé un appel d'offres pour le nettoyage des parties communes et partagées des immeubles collectifs et la gestion des conteneurs d'ordures ménagères de l'ensemble de son parc. Jusque-là, cinq prestataires différents intervenaient sur l'ensemble des résidences. Les objectifs visés par ce nouveau contrat, orienté sur les résultats davantage que sur les moyens : améliorer la qualité bien entendu et rendre plus efficaces la gestion, le suivi et le contrôle. Six entreprises ont déposé une offre. C'est l'entreprise Agénor qui a été retenue par la commission des investissements, pour une durée de trois ans, renouvelable deux fois pour une année. Démarrage en janvier 2021.

et aussi...

- Renégociation du contrat multi-services d'entretien et de petites réparations dans les logements et parties communes des résidences ;
- Audit d'isolation des combles des résidences dans une stratégie d'économies d'énergie (et réalisation de travaux d'isolation) ;
- Accélération des chantiers de remise en état des logements.

EN 2020 :
560 k€
de budget
de maintenance
et d'entretien

FSL

En 2020, Aréli est devenu opérateur du fonds solidarité logement (FSL) sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille.

Résidences sociales de demain

Aréli participe à la réflexion engagée par la DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement), avec les acteurs du logement accompagné, sur les « résidences sociales de demain ». Les propositions émises dans ce cadre ont été transmises à la ministre du Logement.

Semaine de l'Unafo

En novembre 2020, Aréli prend part à la « semaine du logement accompagné » de l'Unafo : interventions lors de tables rondes accessibles en visioconférence et ouverture des portes des résidences aux journalistes de la presse régionale.

Recherche-action

Aréli contribue, sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille, à une recherche-action pour identifier et proposer des pistes permettant de renforcer les liens entre SIAO (service intégré de l'accueil et de l'orientation) et logement d'insertion. Cette recherche-action est co-portée par les ALI (acteurs du logement d'insertion) et la DGCS (direction générale de la cohésion sociale).

Web

Aréli met en ligne son nouveau site internet, qui présente de manière plus détaillée ses différentes offres de logement et leurs caractéristiques.



ÉMERGENCE : RÉSOLUMENT AUX CÔTÉS DE LA JEUNESSE

UNE NOUVELLE PROMO DE 30 LAURÉATS

Au terme d'un processus de sélection 100 % digital (voir ci-dessous), 30 nouveaux lauréats ont été choisis pour rejoindre le programme. Au total, en 2020, Emergence accompagne près de 250 jeunes étudiants issus de milieux modestes, avec une bourse et un coaching par l'équipe d'Emergence et les collaborateurs des entreprises marraines.

Les premiers pas de la nouvelle promo dans le programme ? D'abord, une journée d'accueil pour mieux se connaître, à l'ISTC, partenaire « grande école » d'Emergence, le 28 août. Ce jour-là, la promo a profité d'un atelier de sensibilisation à l'entrepreneuriat social, animé par MakeSense. Ensuite, un « speed-meeting » de parrainage, chez M comme Mutuelle, principal partenaire 2020, le 25 septembre. A l'issue de cette séance, tous les binômes parrains - filleuls ont été constitués.



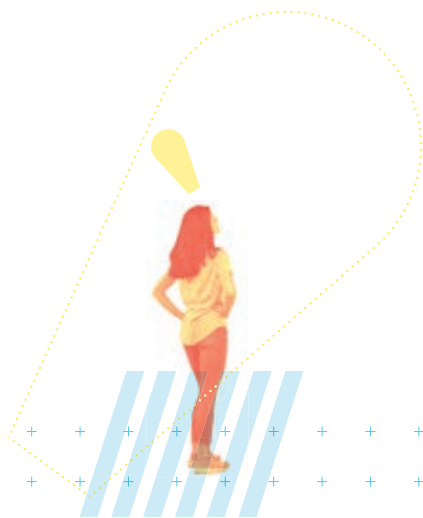
UN PROCESSUS
DE SÉLECTION
100 % DIGITAL

« En 2020, nous avons digitalisé le processus de sélection des lauréats tout en préservant ses fondamentaux », explique Tiphaine Duquesnes, manager du programme. « Nous tenions à maintenir son ambition - détecter chez les candidats les qualités et l'état d'esprit que nous recherchons - et son caractère collectif, via l'implication des partenaires en tant que membres de jury. »

7 des 10 réunions d'information des candidats ont eu lieu à distance, via visioconférence et chat. Les séances d'entretien de sélection se sont passées en visio également, selon le même principe d'entretien rapide entre un candidat et deux jurys différents que si elles avaient eu lieu en présentiel. Au total, 140 entretiens en 12 après-midis d'échanges !



ACCOMPAGNEMENT DES LAURÉATS : SOUPLESSE, ADAPTATION ET SOLIDARITÉ



Confinements, cours à distance, examens ou concours réaménagés, stages ou jobs étudiants interrompus, difficultés à trouver un premier poste... Comme toute une génération d'étudiants et de jeunes diplômés, les lauréats d'Emergence ont vécu une année

chamboulée. Mais ils ont su garder un esprit positif et ont fait preuve de détermination, à l'image

de Youness Assass, lauréat de la promo 2015, diplômé en 2020 de l'Institut Mines Télécom. En mai 2020, il nous disait : « *Oui, il y a du changement et de l'incertitude ! Cela ne doit pas nous empêcher de nous projeter, de prendre position dans les secteurs d'activité qui nous plaisent.* » En janvier 2021, il décrochait son premier poste chez Amazon, comme responsable logistique.

« *Tout au long de l'année, dans notre accompagnement, nous avons fait preuve d'attention et d'adaptation aux réalités vécues par les lauréats* », explique Tiphaine Duquesnes. « *Les lauréats en poste et les entreprises partenaires ont été aidantes et ont su épauler les jeunes en études, en organisant par exemple des visioconférences sur les métiers dans leur entreprise, en transmettant des propositions de stage, etc.* »

Enfin, encouragés par Emergence à « *entreprendre pour eux, mais aussi pour les autres* », de nombreux lauréats ont participé aux divers mouvements de solidarité qui ont marqué l'année : maraudes, courses pour les personnes âgées, et même fabrication de gel hydroalcoolique par les étudiants en pharmacie !

20 PARTENAIRES ENGAGÉS AUPRÈS DE LA PROMO 2020

La promotion 2020 a été rendue possible par l'engagement de 20 partenaires (entreprises, fondations, réseaux, institutions) : M comme Mutuelle, Equatio, Bayer Healthcare, Brunel, CIC, Ciuch, CVA Lille, Decathlon, Extern IT, Fondation EDF, Fondation PWC, Fondation Berger Levraut, Kiabi, Lemahieu, Luminov, Orthos, Roquette, Sia Habitat, Union des industries textiles du Nord, l'Etat (Contrat de Ville), les villes de Roubaix, Lille et Wattrelos.

Dans ces entreprises comme dans celles engagées auprès des autres promotions, parrains et marraines du programme ont adapté leur accompagnement et, malgré les obstacles aux rencontres physiques, ils ont su maintenir le lien avec leurs filleuls et le programme.

DES MOMENTS FORTS !



4 février 2020 : au Lycée Hôtelier International de Lille, le déjeuner de l'Emergence réunit plus de 100 dirigeants d'entreprise, avec comme grand témoin Jean-Philippe Courtois, président Monde des ventes, du marketing et des opérations de Microsoft, et fondateur de l'association Live For Good dédiée aux jeunes.



9 novembre 2020 : le temps fort d'Emergence prend la forme d'une émission spéciale, animée par Jean-Michel Lobry, en direct sur Wéo. La semaine précédente, le programme Tu, Toi, Nous, sur la même chaîne, brossait, lors de 6 émissions quotidiennes, les portraits réjouissants d'une dizaine de lauréats.



Vie interne, organisation, fonctionnement

LA CONTINUITÉ D'ACTIVITÉ EN 2020

Comme toutes les organisations, en 2020, Aréli a adapté

son fonctionnement pour tout à la fois assurer la continuité de ses missions et services, respecter les consignes gouvernementales, et préserver la santé de tous, salariés et résidents. L'organisation et le fonctionnement ont évolué au fil de l'année, en fonction des impératifs posés par les changements de la situation sanitaire et des consignes gouvernementales, mais avec comme constantes la cohésion des équipes, l'adhésion collective au projet d'Aréli et l'implication de tous. Chaque étape de modification dans l'organisation a fait l'objet de discussions avec les représentants du personnel et les médecins du travail.

Le télétravail des salariés du siège social a rapidement été mis en place, avec la fourniture d'un téléphone et d'un ordinateur portables à tous. Aréli n'a jamais interrompu son service de traitement des demandes et d'attribution des logements, même lors du confinement strict de mars à mai 2020. Les entretiens de pré-admission étaient alors réalisés par téléphone, et la commission d'attribution des logements a continué à se réunir toutes les semaines, par visioconférence. L'accueil physique des demandeurs de logement s'est limité à 1 à 2 jours par semaine en fonction des périodes. L'accueil téléphonique est évidemment resté en place.

Dans les résidences, les services d'entretien et de maintenance ont été assurés au long cours avec la fréquence et la qualité habituelles. Les modalités de travail des équipes de gestion locative et d'accompagnement social des résidences se sont ajustées au fil de l'année, en fonction des évolutions de la situation sanitaire et des consignes gouvernementales.



ET AUSSI :

- Mise en place d'une procédure de dématérialisation des factures (3490 factures traitées en 2020, hors immobilisation).
- Nouvel accord de prévoyance et renégociation du contrat de prévoyance, après une analyse des besoins en groupe de travail associant plusieurs salariés.

BUDGET

Budget
d'exploitation
2020 :

11,9 M€

dont :

8 M€ de loyers
et redevances

Total
bilan :

94 M€

1,5 M€ de subventions
de fonctionnement

0,9 M€ de mécénat

PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION :

François Podevin
(jusqu'au 31 janvier 2021)

Amaro Carbajal
(depuis le 1^{er} février 2021)

DIRECTEUR GÉNÉRAL :

Bertrand Declémy

COMPOSITION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
AU 31 DÉCEMBRE 2020

François Podevin, PRÉSIDENT

Bruno Libert, VICE-PRÉSIDENT

Patrice Quinchon, SECRÉTAIRE

Pierre Decornet, TRÉSORIER

Patrick Bourghelle

Charles Henin

Michel Verlinde

Patrick-Albert Dumortier

RESSOURCES HUMAINES

Aréli compte
67 salariés

72 %
de femmes



28 %
d'hommes

Âge moyen
des salariés :
40 ans



ORGANIGRAMME AU 30/04/2021

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

DIRECTEUR ADMINISTRATIF
ET FINANCIER
RESPONSABLE GESTION
COMPTABLE CONFIRMÉE
COMPTABLE
ASSISTANTE DE GESTION
ADMINISTRATIVE
RESPONSABLE RH

ASSISTANTE DE DIRECTION
ASSISTANTE ADMINISTRATIVE

RESPONSABLE INFORMATIQUE

**Présidence
Conseil
d'Administration**

**Direction
Générale**

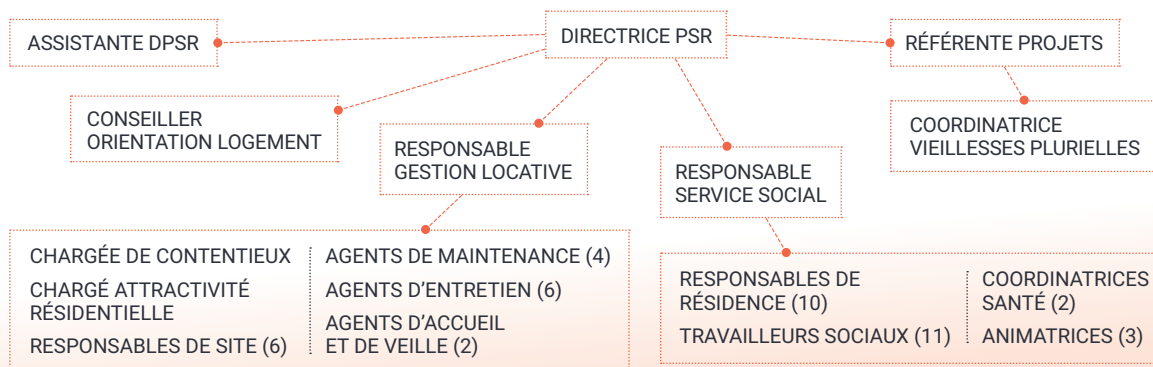
IMMOBILIER

CHARGÉ DE PROJETS
IMMOBILIERS
CHARGÉ DE LA
MAINTENANCE DU
PATRIMOINE

PROGRAMME ÉMERGENCE

MANAGEUR DU PROGRAMME
CHARGÉE DU MÉCÉNAT
COORDINATRICE
ADMINISTRATIVE
CHARGÉE DU DÉVELOPPEMENT
RH DES LAURÉATS

PROJETS ET SERVICES RÉSIDENTIELS







Aréli — Tél. 03 20 57 17 11 — 207 boulevard de la Liberté - BP 1059 - 59011 Lille cedex
www.areli.fr