



**aréli**

LOGER, S'ENGAGER, RENDRE POSSIBLE

*Aréli*  
EN

2021



# 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 plus de 1 800 logements au sein de résidences de logements temporaires, pensions de famille, résidence accueil, résidence 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 près de 800 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 Hauts-de-France.

## S O M M A I R E

<b>Le projet d'entreprise associatif 2025</b> .....	p. 5
2021 : première année d'engagement.....	p. 6
<b>Réalisations et avancées</b> .....	p. 9
Innovations, expérimentations, partenariats, contributions.....	p. 10
Développement immobilier, qualité de l'accompagnement et des services .....	p. 12
Emergence : plus de diversité, plus de réussite !....	p. 16
<b>Les données clés de 2021</b> .....	p. 19

# L'année 2021 d'Aréli

V U E P A R Amaro Carbajal, PRÉSIDENT  
et Frédérique Dupuich, ADMINISTRATRICE

**VOUS ÊTES PRÉSIDENT ET ADMINISTRATRICE  
D'ARÉLI DEPUIS 2021. FAITES-NOUS PART DE  
VOTRE REGARD NOUVEAU ET DE VOS SOUHAITS  
POUR ARÉLI !**

## **Amaro Carbajal**

J'ai pris mes fonctions de président en février 2021. Cette année d'exercice m'a permis de confirmer la perception que j'avais d'Aréli en tant que membre de l'association : le grand professionnalisme des équipes et leur engagement, ainsi que l'implication des membres du conseil d'administration et des membres ressources.

## **Frédérique Dupuich**

Pour ma part, je suis administratrice d'Aréli depuis octobre 2021. Je connaissais bien l'association, pour avoir été marraine d'Emergence, puis membre ressource de l'association. J'ai été extrêmement bien accueillie. Il y a beaucoup d'écoute et de respect au sein du conseil d'administration et une grande fluidité avec la direction générale. Et surtout, à tous les niveaux, on constate cette adhésion à ce qui fonde l'existence de l'association : être utile ; contribuer à rendre possible l'accès au logement et les parcours positifs, que ce soit via le logement ou le programme Emergence.

## **Amaro Carbajal**

L'arrivée de Frédérique Dupuich au conseil d'administration témoigne de notre volonté de continuer à faire évoluer la gouvernance de l'association, d'y amener de la diversité, et aussi de nouvelles compétences. Nous avons envie d'aller vers une gouvernance élargie... La gouvernance élargie, c'est le conseil d'administration, et aussi la direction générale et les commissions, celles qui existent déjà et celles qui se mettent en place progressivement, associant membres du conseil d'administration, membres ressources et salariés et, j'espère à l'avenir, des résidents, des locataires, des lauréats et des partenaires.

## QU'EST-CE QUI CARACTÉRISE POUR VOUS ARÉLI EN TANT QU'ORGANISATION ?

### Amaro Carbajal

Je trouve qu'il y a une grande capacité collective à anticiper et à être en mouvement. Cela fait d'Aréli une organisation agile qui, bien sûr, peut encore aller vers plus d'efficacité. D'ailleurs un travail est en cours sur ce sujet.

### Frédérique Dupuich

Je partage ce point de vue. On sent par ailleurs une envie d'être en permanence dans l'amélioration.

## DES RÉALISATIONS MARQUANTES EN 2021 ?

### Frédérique Dupuich

La mise en service de la résidence locative Le clos des Bonnettes, à Tourcoing. Je trouve que cette résidence témoigne bien de la qualité de logement qu'Aréli réussit à proposer.

### Amaro Carbajal

C'est vrai ! Et 2021, c'est aussi la première année de mise en œuvre du Projet d'Entreprise Associatif (PEA) 2025. Même si le Covid a malheureusement encore pesé sur 2021, nous avons lancé les projets prévus, initié des actions nouvelles, développé des partenariats...

Aréli agit via son activité logement et son programme Emergence. Mais elle se positionne surtout en fonction des enjeux auxquels elle souhaite contribuer à apporter des réponses : la réduction des inégalités, la justice sociale, l'accès au logement et à la citoyenneté.

## A QUOI ARÉLI DOIT-ELLE CONTINUER À ÊTRE UTILE ?

### Frédérique Dupuich

Notre pays, notre région, manquent de logements, et notamment de logements abordables. En même temps, le logement accompagné fait ses preuves : il remet de nombreuses personnes dans une dynamique positive. Donc, c'est assez simple, Aréli doit, avec ses partenaires, continuer à produire du logement accompagné !

### Amaro Carbajal

Aréli agit dans le cadre des politiques publiques. Aréli ne peut rien toute seule, bien entendu. De ce point de vue, je crois que notre rôle est aussi de témoigner, auprès des décideurs, des situations des personnes qui s'adressent à nous, qu'elles soient en demande de logement ou candidates au programme Emergence. Notre rôle, c'est aussi de continuer d'expérimenter, de contribuer, encore plus, à faire évoluer les politiques publiques du logement, du logement accompagné, de la jeunesse.



# 2021 s'ouvre avec la validation du projet d'entreprise associatif 2025

*Entre juin 2020 et mars 2021, Aréli a actualisé son projet d'entreprise associatif, outil de pilotage stratégique de son activité.*

*La méthode : la mise en place de 7 groupes de travail thématiques associant salariés et membres de l'association pour travailler sur les questions stratégiques pour la trajectoire d'Aréli.*

*Au final, un document programmatique, composé de 21 orientations stratégiques et 120 orientations opérationnelles, avec 3 ambitions comme pivots :*

- accroître encore l'impact positif des activités d'Aréli*
- continuer à développer une offre de logement utile*
  - voir loin*

# 2021, première année d'engagement du PEA 2025

*Retour sur le contenu du projet d'entreprise  
associatif et les dynamiques poursuivies  
ou lancées dès 2021.*

## 1 ACCROÎTRE ENCORE L'IMPACT ● POSITIF DES ACTIVITÉS

*Cela signifie :*

- 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
- 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 **les seniors**, notamment les plus fragilisés : inventer et expérimenter des solutions de logement pour eux, avec eux et les partenaires qui se mobilisent auprès d'eux
- 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
- mesurer **l'impact positif** du programme Emergence et le développer, 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

*Déjà largement engagé en 2021 :*

- le pilotage de la qualité de la coordination sociale (voir encadré)
- la restructuration des derniers sites foyers de travailleurs (voir page 13)
- l'expérimentation de solutions de logement et d'accompagnement pour les jeunes (voir pages 10 et 11)

### Pour piloter l'accompagnement social dans les résidences Aréli : un plan pluri-annuel d'action sociale (PPAS) 2025

*Le PPAS, c'est le cadre de référence de l'action sociale chez Aréli. Il définit les thématiques et modalités de l'accompagnement collectif et individuel dans les différents types de résidences : résidences de logements temporaires ; pensions de famille ; résidences seniors.*

*Comme le PEA, il est actualisé tous les 5 ans. En 2021, le précédent PPAS (PPAS 2020) a fait l'objet d'un bilan (mesure des actions menées, analyse de l'évolution des publics logés, de leurs problématiques et de leurs besoins). Ce bilan permet de tirer des enseignements de nature à alimenter une réflexion globale, et, évidemment, de définir le nouveau PPAS (PPAS 2025).*

*Dans ce PPAS 2025, certains axes d'accompagnement sont confortés : l'accès au logement pérenne et l'insertion par l'activité en particulier. D'autres thématiques apparaissent, par exemple l'accompagnement au vieillissement (dans les pensions de famille notamment) ou le soutien à l'autonomie numérique.*



## 2 CONTINUER À DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT UTILE

*Cela signifie :*

- poursuivre le **développement** des solutions de logement accompagné
- être force de proposition en particulier pour le **logement des jeunes et des seniors**
- développer des **projets innovants** sur certains sujets (habitat inclusif, habitat intergénérationnel, habitat pour les personnes en situation de handicap), **seul ou en partenariat**

*Déjà largement engagé en 2021 :*

- le développement des solutions de logement accompagné (voir encadré)

### **De nouveaux projets de pension de famille et résidence accueil**

*Suite à l'appel à projets de l'Etat pour la création de nouvelles places de pension de famille et résidence accueil dans le cadre de la stratégie du Logement d'abord, Aréli mettra en service dans les années à venir une pension de famille (Lille) et trois résidences accueil (deux sont déjà localisées : Hellemmes, Arras).*





# 3. VOIR LOIN

## *Cela signifie :*

- 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 ou bâtis, par un équilibre pérenne du résultat opérationnel

## *Déjà largement engagé en 2021 :*

- l'évolution de la gouvernance de l'association
- l'attention accordée à la qualité de vie au travail : renouvellement de l'accord de télétravail, organisation de nouveaux espaces de travail au siège de l'association (espaces de travail collaboratifs, bureaux et postes partagés, espaces de convivialité...)
- la mise en perspective de l'utilité sociale du logement accompagné, le développement de nouveaux partenariats (pages 10 et 11)
- l'adaptation de l'organisation des services (voir encadré)



## **Pour anticiper le développement de l'association et répondre aux enjeux de la charge de travail, une réflexion est lancée sur l'adaptation de l'organisation**

*Il s'agit de définir un scénario d'organisation cible, à mettre en place progressivement à partir de 2022. Pour alimenter de manière concrète cette réflexion, une série d'entretiens et un atelier collectif réunissant une vingtaine de salariés ont été réalisés en 2021. Sans attendre l'aboutissement de la réflexion, plusieurs postes ont été créés pour soutenir l'organisation : un deuxième poste de conseiller orientation logement, un poste de chargé d'opérations et un contrat de professionnalisation au sein de l'équipe immobilière, un poste d'agent de maintenance polyvalent.*

# Réalisations et avancées de 2021

*Nouveaux projets partenariaux,  
lancement de chantiers importants,  
développement soutenu du  
programme Emergence...*

*L'année 2021 a été riche  
de concrétisations et  
de développement pour Aréli.*

# Les innovations, les expérimentations, les partenariats, les contributions

*En 2021, Aréli s'est mobilisée pour continuer à réfléchir et agir avec l'ensemble de ses parties prenantes. Pour tester, expérimenter ou consolider des initiatives, mettre en œuvre des projets nouveaux, apporter des solutions. Revue de projets.*



## **Avec le Département du Nord, Aréli loge et accompagne 10 jeunes issus de l'aide sociale à l'enfance**

La direction territoriale de prévention et d'action sociale de la métropole lilloise du Département du Nord a sollicité Aréli pour un projet particulier et expérimental : loger et accompagner 10 jeunes de plus de 18 ans issus de la protection de l'enfance, en rupture avec l'accompagnement institutionnel et en errance après leur sortie des établissements dédiés. L'objectif : via le support du logement et un accompagnement renforcé pendant 8 mois, permettre à ces jeunes de régler leurs difficultés, les accompagner vers un logement durable, et les aider notamment à s'engager ou se maintenir dans des projets de formation ou d'emploi.

Aréli dédie une équipe de 3 personnes (2 équivalents temps plein) à cet accompagnement, lancé en septembre 2021. Les jeunes sont logés au sein de la résidence de logements temporaires Henri Convain, à Lille.

*Accompagner  
vers un logement  
durable et un projet  
de formation ou  
d'emploi.*

## Aréli expérimente la gestion transitoire de logements



En 2021, avec le soutien de la Ville de Lille, un partenariat s'est noué entre LMH, Action Logement et Aréli pour la gestion transitoire dès 2022 d'une partie des logements de l'immeuble Renoir, promis à la réhabilitation d'ici 2025 et progressivement vidé de ses locataires actuels dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain.

Après avoir été remis à niveau techniquement et entièrement équipés, 20 logements de l'immeuble seront loués à des salariés d'entreprises cotisantes d'Action Logement. Des salariés notamment en mobilité, en formation ou en contrat court, en tout cas intéressés par une occupation à durée limitée des lieux pour un coût très abordable. Aréli assurera la gestion locative transitoire, dans le cadre d'un partenariat économique noué avec LMH. Un partenariat qui permet d'éviter la vacance de logements encore habitables en plein centre de Lille et de répondre à la demande croissante de logements temporaires.

## La plus-value de l'accompagnement social de plus en plus reconnue

En 2021, Aréli se voit confier par Action Logement Services et par l'Etat la mise en œuvre de mesures d'accompagnement social et d'intermédiation

locative pour, respectivement, des salariés et des jeunes travailleurs logés dans ses résidences de logements temporaires. Preuve que la solution « logement + accompagnement intégré » suscite de plus en plus d'intérêt de la part des partenaires d'Aréli.

Par ailleurs, en 2021, Aréli est reconduit comme opérateur du FSL (fonds solidarité logement) sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille.

## Nouveaux partenariats en 2021

- Aréli rejoint, avec Emergence, le Collectif Mentorat. Le Collectif Mentorat réunit plus de 60 associations investies pour la lutte contre le déterminisme social et le développement du mentorat.
- Aréli intègre Maill'Immo. Maill'Immo regroupe une vingtaine d'acteurs de l'immobilier régional actifs sur les sujets de l'innovation technologique et sociale.
- Aréli devient membre associé de l'Union Régionale pour l'Habitat.
- La Banque des Territoires et Aréli nouent une convention, pour fluidifier et faciliter les demandes de financement. La Banque des Territoires s'engage sur un montant de prêts de 7,8 millions d'euros pour les prochaines opérations d'Aréli.

## Contributions 2021

- Au titre de l'Unaf, Aréli organise, avec d'autres têtes de réseaux, en octobre 2021, la **semaine des pensions de famille** dans les Hauts-de-France : portes ouvertes et visites presse dans les pensions de famille, webinaires à destination des élus.
- Aréli participe à la **semaine du logement accompagné** organisée par l'Unaf en décembre 2021.
- Aréli participe à la réflexion engagée par la DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) sur les « résidences sociales de demain ».
- Aréli contribue à la recherche-action co-portée par les ALI (acteurs du logement d'insertion) et la DIHAL pour identifier et proposer des pistes permettant de **renforcer les liens entre le SIAO** (service intégré de l'accueil et de l'insertion) **et le logement d'insertion**.
- Tiphaine Duquesnes, manager d'Emergence, intègre le collège des personnes qualifiées de la Fondation du Nord et devient membre de l'assemblée générale de l'ISTC.

*Les propositions de l'Unafop pour...*

## **RENFORCER LA GESTION LOCATIVE SOCIALE ET L'ACCOMPAGNEMENT**

1

Transformer l'AGLS en une aide de droit pour toutes les résidences sociales et réévaluer l'enveloppe budgétaire dédiée de 26 à 35 millions d'euros. Créer une aide renforcée de 2 euros par jour et par personne pour permettre de financer les associations qui exercent des actions plus fortes visant à renforcer l'accès aux droits sociaux et sanitaires.

[ L'AGLS (aide à la gestion locative sociale), c'est aujourd'hui approximativement 60 centimes d'euro par jour et par personne logée (à comparer à 18 euros pour les pensions de famille et 47 euros pour un centre d'hébergement). Il faudrait la revaloriser à 2,20 euros par jour et par personne logée pour assurer le niveau de coordination sociale assuré par Aréli. ]

2

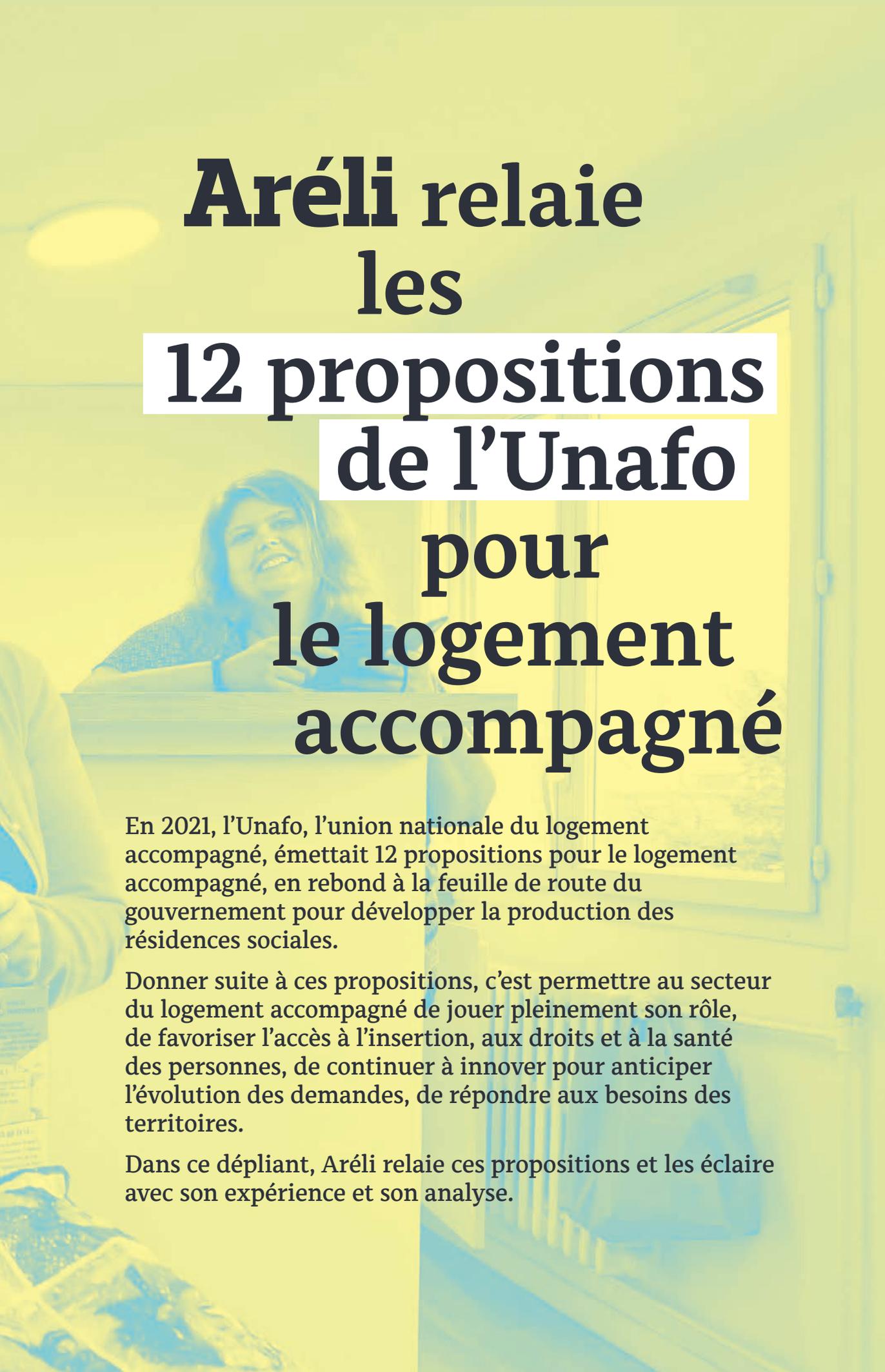
**Prévoir une revalorisation annuelle et automatique de la subvention allouée aux pensions de famille** pour permettre aux gestionnaires de faire face à l'évolution du métier d'hôte et aux besoins croissants d'accompagnement au sein de ces résidences.

[ Alors que les charges des gestionnaires progressent, il est facilement understandable que les subventions d'accompagnement des personnes logées puissent elles aussi évoluer annuellement, pour les pensions de famille, mais également pour les résidences de logements temporaires et les résidences jeunes travailleurs. ]

3

**Dresser l'état des lieux des difficultés de coopération entre le secteur de la psychiatrie et celui du logement accompagné** avec l'objectif de favoriser les partenariats effectifs pour ne pas laisser les gestionnaires de logement accompagné seuls et démunis dans l'accompagnement des personnes en souffrances psychiques.

[ Aréli constate que les partenariats établis avec les secteurs de psychiatrie et les projets conjoints de résidences accueil sont extrêmement favorables au rétablissement des personnes accompagnées fragilisées par des troubles psychiques. ]

A woman with long dark hair is smiling and looking towards the camera. She is sitting at a desk in what appears to be a community center or office. The background is slightly blurred, showing other people and interior lights. The overall tone is warm and positive.

# **Aréli relaie les 12 propositions de l'Unaf pour le logement accompagné**

En 2021, l'Unaf, l'union nationale du logement accompagné, émettait 12 propositions pour le logement accompagné, en rebond à la feuille de route du gouvernement pour développer la production des résidences sociales.

Donner suite à ces propositions, c'est permettre au secteur du logement accompagné de jouer pleinement son rôle, de favoriser l'accès à l'insertion, aux droits et à la santé des personnes, de continuer à innover pour anticiper l'évolution des demandes, de répondre aux besoins des territoires.

Dans ce dépliant, Aréli relaie ces propositions et les éclaire avec son expérience et son analyse.

*Les propositions  
de l'Unafop pour...*

## DÉVELOPPER LA PRODUCTION DE RÉSIDENCES SOCIALES

**Définir des objectifs nationaux de production, d'ici à 2027**, de 20 000 logements en résidences sociales (hors plan de traitement des foyers de travailleurs migrants) et de 10 000 logements en pensions de famille tout en concrétisant le plan de 80 000 logements pour les jeunes (foyers de jeunes travailleurs, étudiants et résidences jeunes actifs). Ces objectifs nationaux devront être déclinés sur les territoires pour garantir un maillage efficient.

[ Aréli contribue au développement des pensions de famille et résidences accueil, avec, actuellement, trois projets de résidences accueil et un projet de pension de famille, et d'autres opportunités en cours d'études. Voir page 7 du rapport d'activités 2021. ]

*Les propositions  
de l'Unafop pour...*

## CONFORTER LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DES RÉSIDENCES SOCIALES

**Améliorer l'équilibre économique des opérations en revalorisant les aides à la pierre de l'État pour les petites surfaces**, notamment en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) adapté, et en relançant l'engagement des collectivités locales.

[ Dans sa pratique, Aréli constate en effet une équation difficilement tenable, avec :

- une augmentation continue du prix des opérations (compte tenu des contraintes réglementaires grandissantes et de l'augmentation des prix, dans un contexte par ailleurs inflationniste) ;
- un retrait de l'Etat du financement du fonds national des aides à la pierre (de 450 M€/an en 2012 à 0€ depuis 2019) ;
- une subvention moyenne par logement très social (PLAI) passée de 15 600 € en 2002 à 6 700 € aujourd'hui.

Aréli plaide, aux côtés de l'Unafop, pour une implication financière plus importante et volontariste des pouvoirs publics pour répondre aux enjeux de production du logement social et, en particulier, très social. ]

*Les propositions  
de l'Unafop pour...*

## FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT DE TOUS

**Renforcer les liens entre le logement accompagné et les services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO)** afin de mieux identifier les possibilités offertes mais aussi les contraintes de nos organisations. Cela nécessite entre autres d'affecter des moyens complémentaires aux SIAO, d'harmoniser leurs modes de fonctionnement, de revoir leur gouvernance et de mieux prendre en compte le logement accompagné dans leurs systèmes d'informations.

[ En tant que représentant de l'Unafop, Aréli s'est impliquée dans l'étude-action pilotée par l'Agence Nouvelle des Solidarités Actives pour expérimenter le renforcement des liens entre SIAO et gestionnaires de logements accompagnés sur le territoire de la MEL, avec poursuite opérationnelle de l'expérimentation en 2021. ]

**Accélérer le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants** pour le terminer d'ici à 2027 par une programmation publique volontariste avec des moyens financiers dédiés à hauteur minimum de 50 millions d'euros par an, en incluant les foyers de travailleurs migrants déjà transformés et ceux nécessitant des travaux lourds.

[ S'agissant de la restructuration des derniers foyers de travailleurs Aréli, l'ensemble des travaux de démolition ont été engagés en 2021, pour une reconstruction en résidences de logements temporaires (résidences sociales), en résidence locative et en pensions de famille. Voir page 13 du rapport d'activités 2021. ]

**Mobiliser l'ensemble des acteurs pour atteindre ces objectifs** en lançant, par exemple, des campagnes régulières de communication et de sensibilisation auprès des élus locaux dans l'objectif de souligner la souplesse du logement accompagné pour répondre aux besoins de leurs concitoyens.

[ En 2021, Aréli s'est largement impliquée dans l'organisation des événements régionaux de communication et de sensibilisation, aux côtés d'autres têtes de réseaux et des partenaires institutionnels (semaine des pensions de famille, semaine du logement accompagné...) Voir page 11 du rapport d'activités 2021. ]

**Garantir le montant de la redevance sur la base d'un indice composite** (associant l'IRL mais aussi l'électricité, le gaz, l'eau) et **d'une grille de plafonds pour la part des prestations obligatoires** selon la typologie de logement et de la zone, dans la limite desquelles le gestionnaire pourra librement fixer la tarification en fonction de la nature du projet social et des spécificités des publics.

[ Dans son activité de gestionnaire, Aréli constate un effet ciseau qui érode inexorablement le modèle économique du logement accompagné depuis 2019, avec des charges qui augmentent beaucoup plus vite que les produits. L'adaptation nécessaire de l'indexation des redevances prenant davantage en compte l'évolution des charges des gestionnaires, devra s'accompagner d'une revalorisation de l'APL pour ne pas pénaliser la solvabilité des personnes logées les plus précaires. ]

**Pérenniser, au-delà du plan de relance, une enveloppe de financements dédiée à l'adaptation du parc aux enjeux écologiques et permettre le financement aux conditions du PLAI** (aide à la pierre et prêt bonifié) d'opérations de restructuration lourde de bâtiments ayant déjà bénéficié d'aides à la pierre.

[ Aréli constate que le coût d'une restructuration lourde est équivalent à celui d'une production d'immeuble neuf. Pour exemple, le budget prévisionnel de travaux pour la restructuration de la résidence jeunes travailleurs Arouet (150 logements) à Lille, atteint 10M€ HT. Or, bien que les conditions d'octroi des subventions (PALULOS) aient été assouplies en 2021, les enveloppes financières sont indisponibles. ]

**Organiser des états généraux du logement des jeunes** en associant l'ensemble des acteurs pour débloquer la production et créer les garanties nécessaires, y compris en termes de ressources, en faveur de l'accès au logement des jeunes en difficulté.

[ Sur la question du logement des jeunes, Aréli propose des solutions diversifiées de logement accompagné. En 2021, Aréli expérimente avec le Département du Nord, un programme d'accompagnement renforcé de 10 jeunes sortant de l'ASE. Voir page 10 du rapport d'activités 2021. ]

**Placer le virage domiciliaire au cœur de la politique de l'autonomie et de l'adaptation de la société au vieillissement** en renforçant la place du logement accompagné, ce qui implique de lever les obstacles juridiques.

[ Aréli contribue à sa mesure aux enjeux de l'adaptation de la société au vieillissement par la modélisation et le développement de résidences locatives seniors, proposant un logement abordable et un service ajusté. Voir page 14 du rapport d'activités 2021, l'exemple de la future résidence La Balade de Jeanne, dans le Valenciennois. Malgré l'élargissement du cadre réglementaire prévu par la loi en 2015 (dite loi ASV), des freins administratifs restent à lever pour que le logement accompagné puisse apporter pleinement sa contribution à cet enjeu social et sociétal. ]

# Le développement de l'offre de logements, de la qualité de l'accompagnement social et des services résidentiels

*2021 a été une année importante du point de vue de la dynamique immobilière. En 2021, 14 opérations sont en travaux, en cours de financement ou en étude, représentant 733 logements, soit 38 % du patrimoine actuel. Les deux dernières opérations majeures et attendues de restructuration d'anciens foyers (à Lille et à Dunkerque) ont débuté. Quant à la qualité de l'accompagnement social et des services résidentiels, elle reste au cœur de l'engagement quotidien d'Aréli et de ses équipes.*

## Chantiers LIVRÉS



📍 à **Tourcoing**

### 29 logements livrés

Le clos des Bonnettes, à Tourcoing, a été mis en service en octobre 2021. Il compte un bâtiment collectif de 24 logements (T2 et T3) et 5 maisons individuelles (T4 et T5).



📍 à **Faches-Thumesnil**

### Livraison d'un nouvel immeuble et réhabilitation progressive des bâtiments existants

En 2021, un bâtiment en R+2 de 29 studettes a été mis en service. L'opération de réhabilitation des bâtiments plus anciens est quant à elle pratiquement terminée. 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. Au final, la résidence proposera 101 logements.

# Chantiers LANCÉS

## A LILLE ET À DUNKERQUE, LE DÉMARRAGE DE DEUX OPÉRATIONS MAJEURES DE RESTRUCTURATION



### 📍 Rue Bonte, à Lille

2021 marque le démarrage concret d'une opération majeure quartier Moulins à Lille : la démolition du dernier foyer de travailleurs d'Aréli, situé à l'angle des rues d'Arras et Bonte, et le lancement de la première tranche de construction d'une résidence de logements temporaires de 103 logements.

Une pension de famille de 24 logements verra également le jour sur ce même site, d'ici 2025, sur l'espace libéré par la démolition de la résidence locative Dujardin.

#### ENTREPRISES ENGAGÉES :

Démolition : Vitse  
Gros œuvre : Demathieu et Bard Construction

#### PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION : 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€

### 📍 Rue de Cassel, à Dunkerque

Après la réhabilitation d'un premier bâtiment en 2017, c'est un nouveau chantier qui s'est engagé en février 2021 sur le site de la rue de Cassel, à Dunkerque.

Le bâtiment de 4 étages de l'ancien foyer de travailleurs encore existant a été démoli. La construction de 2 bâtiments de 21 et 10 logements, et de 3 maisons individuelles a été lancée.

Ces nouveaux logements seront livrés en 2022, et la deuxième phase de la restructuration du site pourra s'enclencher, avec la démolition d'un dernier bâtiment et la construction de deux autres ensembles de 11 et 15 logements.

Le projet permettra, à terme, la création de 60 nouveaux logements locatifs, majoritairement des T2, mais également des T3 et T4, au sein de bâtiments à la hauteur contenue (R+1 à R+3), économes en énergie (certification RT 2012 - 10 %), à l'architecture contemporaine (brique et bardage bois).

Les immeubles s'organiseront autour d'un jardin central, avec une voie piétonne bordée d'arbustes, qui parcourra le site.

#### ENTREPRISE ENGAGÉE :

Gros œuvre étendu : Eiffage Construction

#### 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€

### Le relogement, une étape clé dans un projet de restructuration de site

*Chaque opération de restructuration impose un processus préalable de relogement des locataires.*

*C'est une mission qui implique à la fois les équipes du service social, de la gestion locative et des projets immobiliers.*

*En 2021, deux plans de relogement spécifiques ont été conduits : l'un pour prévoir le relogement des 23 locataires de la résidence locative Dujardin (opération de la rue Bonte, à Lille) ; l'autre pour anticiper celui des 29 locataires de la résidence Les Bouleaux (opération de la rue de Cassel, à Dunkerque). Le processus est similaire (enquête sociale pour évaluer les besoins et la situation, recherche de solutions, discussions autour des propositions de relogement), mais la complexité est plus grande s'agissant de la résidence Dujardin, dans la mesure où l'offre de logements reconstituée sur site (résidence de logements temporaires, pension de famille) n'est pas identique à l'actuelle.*

*Des solutions qualitatives ont été trouvées dans des délais rapides, à la fois au sein du parc Aréli (dont quelques-unes en résidence seniors) et chez les bailleurs partenaires d'Aréli : Vilogia, LMH, SIA Habitat, SRCJ, Logis Métropole à Lille ou dans la métropole.*



📍 Place du 11 novembre, à Beuvrages

## Lancement des travaux de la résidence seniors La balade de Jeanne

Cette future résidence seniors proposera 30 T2 et 15 T3 fonctionnels et confortables, adaptés à l'avancée en âge, et un service ajusté, matérialisé par la présence quotidienne d'un responsable de résidence. Elle s'adresse à des seniors à revenus modestes ou moyens.

Cette future résidence seniors est idéalement située, en plein centre-ville, en face d'une place centrale et piétonne pourvue de nombreux commerces et services.

Les travaux ont démarré en avril 2021 pour une ouverture en août 2022. Pour ce projet, 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.

### ENTREPRISES ENGAGÉES :

Promoteur : Neoximo  
Architecte : Hornoy Architectes  
Gros œuvre : Baudin Chateaufort

**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€



# Entretien du PATRIMOINE

## QUALITÉ DE SERVICE

### Principales actions engagées en 2021

- Appel d'offres pour le nettoyage des parties communes et partagées des immeubles collectifs et la gestion des conteneurs d'ordures ménagères : contractualisation avec deux entreprises prestataires
- Mise en place de nouvelles laveries au sein de plusieurs résidences de logements temporaires
- Travaux de remise en état des parties communes des logements partagés aux résidences Le Houx (Roubaix) et Les Peupliers (Wattrelos) et démarche de sensibilisation des résidents au bon entretien de ces espaces
- Audit des installations VMC dans l'ensemble des résidences ; premiers travaux de remplacement des équipements
- Economies d'énergie : mise en place progressive de l'éclairage à LED dans les logements des résidences ; remplacement de 1 200 m<sup>2</sup> de toiture pour les résidences Les Tilleuls et Toul à Dunkerque ; étude pour la réhabilitation thermique des bâtiments de la résidence Les Oliviers à Tourcoing ; travaux sur la chaufferie de la résidence de jeunes travailleurs Arouet à Lille
- Harmonisation du fonctionnement des équipements de vidéosurveillance sur l'ensemble des résidences
- Mise en place d'un dispositif efficace pour le traitement des punaises de lit ; embauche d'un agent de maintenance spécialisé
- Actualisation de l'outil interne de programmation des travaux

# QUESTIONS À



## **Amélie Limousin, responsable de la gestion locative chez Aréli**

Amélie Limousin a rejoint Aréli en tant que responsable de la gestion locative en octobre 2021 après plusieurs années d'exercice dans le logement social « classique ». Elle nous livre ici son regard neuf sur le logement accompagné, Aréli et les prochains chantiers de la gestion locative.

### **Votre première observation vis-à-vis du logement accompagné ?**

Il faut justement un peu de recul pour mesurer toute la valeur et les apports du logement accompagné ! Après quelques mois, je dirais que les résidences de logements temporaires constituent un bon exemple de ce qu'offre le logement accompagné. Elles peuvent accueillir des publics finalement très divers. L'accompagnement à vocation sociale souple et sur-mesure qui y est proposé en complément du logement, c'est en même temps un filet de sécurité et un tremplin efficace pour de nombreuses personnes.

### **Comment définiriez-vous votre mission ?**

Mon rôle, c'est d'assurer et de suivre la bonne organisation de la gestion locative sur l'ensemble de nos sites, et de venir en soutien des responsables de site en cas de difficultés. Je souhaite que nous ayons la meilleure organisation possible, en nous appuyant sur des outils de suivi qui nous font gagner du temps.

### **La force d'Aréli ?**

L'envie d'avancer et l'investissement de tous,  
à tous les niveaux !

# ÉMERGENCE : + DE DIVERSITÉ, + DE RÉUSSITE !

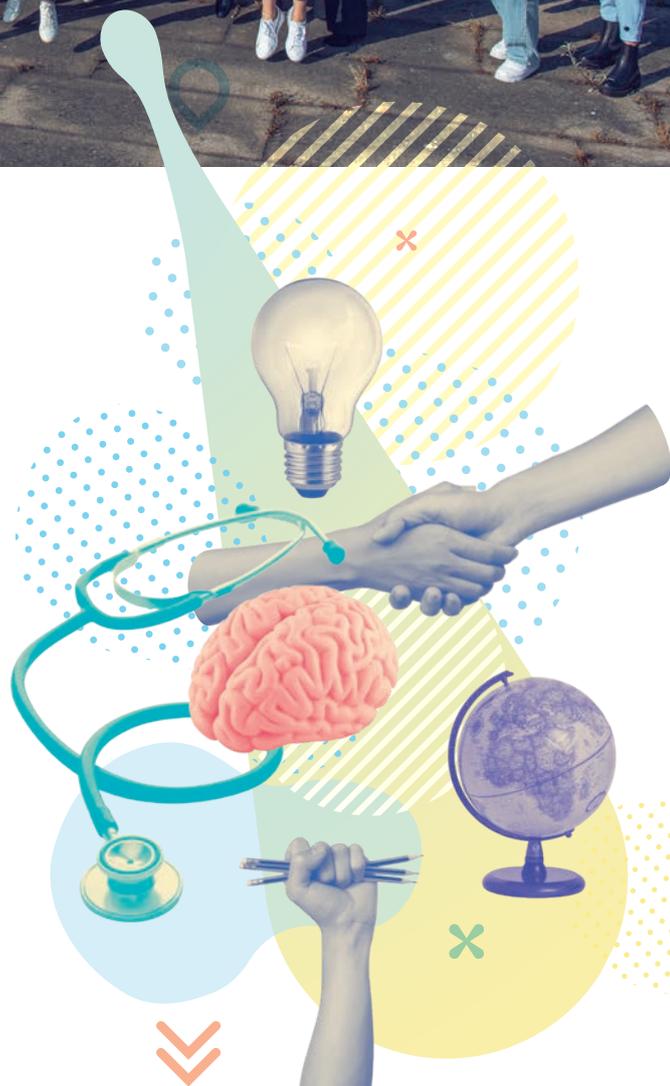


## UNE NOUVELLE PROMO DE 50 LAURÉATS

En 2021 comme en 2020, du fait du contexte sanitaire, les principales étapes de sélection de la promo 2021 d'Émergence se sont déroulées en visioconférence.

Après les réunions d'information de début d'année, près de 200 jeunes ont déposé un dossier de candidature. Au printemps, 90 d'entre eux ont été retenus pour développer à l'oral et en visioconférence leur motivation à rejoindre le programme Émergence face à des jurys composés de représentants des parties prenantes du programme (entreprises marraines, partenaires des lycées et de l'enseignement supérieur, administrateurs d'Aréli, lauréats en poste...).

Au final, la promo 2021 est constituée de 50 lauréats : 44 d'entre eux sont tout fraîchement bacheliers, 6 déjà engagés dans un premier cycle d'études supérieures.



# 30 PARTENAIRES MOBILISÉS POUR LA PROMO 2021

La promotion 2021 a été rendue possible grâce à de nombreux partenaires, dont l'IRCEM, grand partenaire de la promo 2021, qui s'est engagé à soutenir 10 lauréats.

Les autres partenaires de la promo 2021 : SMENO, DEKRA Industriel, BC Neoximo, AB Opérateur Immobilier, Decathlon, Sergic, Iléo, Innovent, Demathieu et Bard Construction Nord, Leroy Merlin, Lesaffre International, Projexion, Ubik Ingénierie, Impact Group, Sofinco, CIC Nord Ouest, Michelin, le Centre des Jeunes Dirigeants Lille, CSFTL (UITH Nord) (côté entreprises et organisations professionnelles), la Fondation Caisse d'Épargne Hauts de France, la Fondation Crédit Coopératif, la Fondation Ajir, la Fondation AnBer (côté fondations de particuliers et d'entreprises), l'Etat, la Région Hauts-de-France, la Métropole Européenne de Lille, les Villes de Lille, Roubaix, Tourcoing, Wattrelos (côté acteurs publics), sans oublier des particuliers.

Le principe du partenariat pour les entreprises : elles participent au financement de l'accompagnement humain et financier des lauréats et mobilisent parmi leurs collaborateurs les parrains qui accompagneront les lauréats.



## DES LIENS RESSERRÉS AVEC LES LYCÉES

Resserrer et développer les liens avec les lycées de la métropole lilloise et de la région est un enjeu important pour le programme Emergence. Les lycées jouent en effet un rôle important pour la réussite et l'utilité sociale du programme : orienter vers le programme Emergence les élèves de terminale qui ont le potentiel pour réussir mais rencontrent des freins sociaux et financiers. Plusieurs actions ont été menées, notamment des rendez-vous avec les fournisseurs et conseillers principaux d'éducation et la mise en place d'un groupe de lauréats ambassadeurs dans les lycées.

Les lauréats de la promo 2021 sont issus d'une vingtaine de lycées, notamment les lycées Montebello, Fénelon et Baggio à Lille ; les lycées Baudelaire et Saint-Rémi à Roubaix, le lycée Queneau à Villeneuve d'Ascq...



## DES PARTENARIATS RENOUVELÉS AVEC L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Les établissements d'enseignement supérieur partenaires d'Emergence jouent également un rôle majeur dans la réussite du programme. Leur contribution au programme passe notamment par la réduction des frais de scolarité des lauréats ou la contribution aux bourses versées par Emergence.

En 2021, deux conventions importantes ont été renouvelées ou élargies. La première avec le groupe d'écoles d'ingénieurs Junia. La seconde avec l'Université Catholique de Lille, partenaire historique d'Emergence. Depuis 2008, date de la première convention, plus de 150 lauréats ont bénéficié du partenariat avec la Catho qui s'illustre notamment par la réduction de 75 % de leurs frais de scolarité pendant toute la durée de leurs études.

*C'est évident : le partenariat Emergence - EDHEC a changé ma vie ! Etre lauréate m'a ouvert des perspectives incroyables à l'EDHEC. J'ai pu suivre un enseignement de grande qualité, voyager, profiter d'un formidable échange universitaire au Canada, devenir membre active d'une association étudiante et me faire des amis pour la vie !*

Jihane Afrete, promo 2015





# Les données clés de 2021

*Comment le développement et l'activité  
d'Aréli se traduisent-ils en chiffres ?*

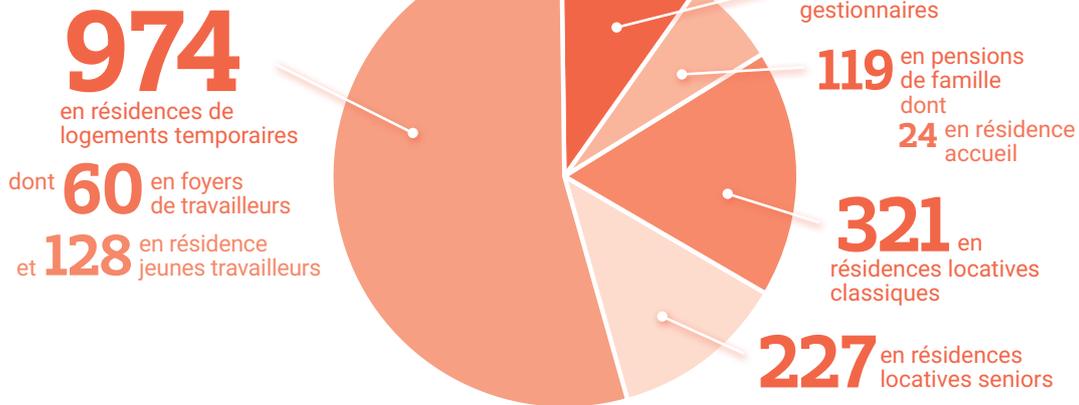
*Le point sur les indicateurs clés  
de l'année 2021*

# Patrimoine

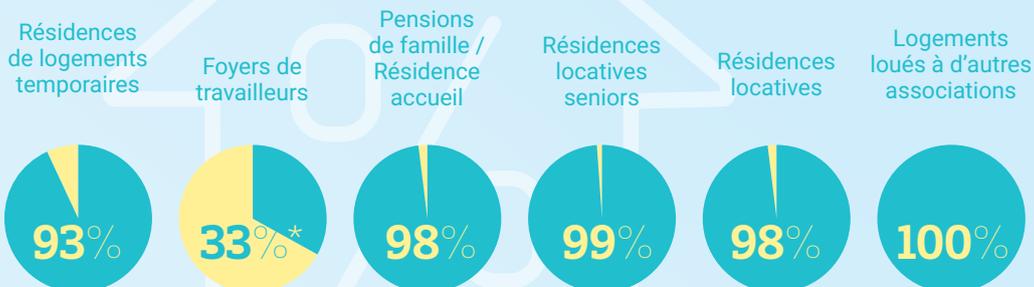
y compris projets en livraison en 2022

Un patrimoine de plus de **1 800** logements

## Répartition de l'offre de logements :



## Taux d'occupation



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

**774**  
entretiens de pré-admission

**486**  
entrées

**50** séances de commission d'attribution logement

**770 k€**  
de budget de maintenance et d'entretien

# Gestion locative / attribution de logements

# Accompagnement social

**1055** résidents concernés par un **accompagnement individuel** dans l'ensemble des résidences

**450** sorties en 2021 pour l'ensemble des résidences



dont **238** concernant des personnes logées en résidences de logements temporaires

Soit un **taux de rotation de 34%** en résidences de logements temporaires

Durée moyenne de logement en résidences de logements temporaires : **20** mois

**1068** interventions des coordinateurs santé auprès de **234** personnes logées au sein des résidences de logements temporaires

**50** nouveaux lauréats pour la promotion 2021

## Emergence

**785** lauréats depuis le début du programme

**30** partenaires engagés sur la promotion 2021 dont **20** entreprises

**947 k€** d'engagement de mécénat pour la promotion 2021

## Immobilier

**101** logements mis en service, soit un budget d'investissement de **6,3 M€**

**338** logements en travaux, soit un budget d'investissement de **25,4 M€**

**72** logements soumis à une demande de financement, soit un budget d'investissement de **8,3 M€**

En 2021, la dynamique immobilière se traduit par **14** opérations en travaux, en cours de financement ou en étude, représentant **733** logements, soit plus de **38%** du patrimoine actuel.

PRÉSIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION :

**François Podevin**  
(jusqu'au 31 janvier 2021)

**Amaro Carbajal**  
(depuis le 1<sup>er</sup> février 2021)

DIRECTEUR GÉNÉRAL :

**Bertrand Declémy**

COMPOSITION DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2021

**Amaro Carbajal**, PRÉSIDENT

**Bruno Libert**, VICE-PRÉSIDENT

**Patrice Quinchon**, SECRÉTAIRE

**Pierre Decornet**, TRÉSORIER

**Patrick Bourghelle**

**Frédérique Dupuich**

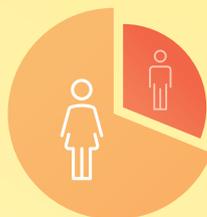
**Michel Verlinde**

**Patrick-Albert Dumortier**

Aréli compte  
**68** salariés



# Ressources humaines



29%  
d'hommes

71%  
de femmes

Âge moyen  
des salariés :  
**40** ans

# Budget

Budget  
d'exploitation  
2021 :

**12,3 M€**

dont : **7,9 M€** de loyers  
et redevances

Total  
bilan : **105 M€**

**1,9 M€** de subventions  
de fonctionnement

**1,2 M€** de mécénat

## ORGANIGRAMME AU 01/06/2022

### 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

CHARGÉ D'OPÉRATION

ASSISTANTE CHARGÉE DE  
MAINTENANCE ET PATRIMOINE

### PROGRAMME ÉMERGENCE

MANAGEUR DU PROGRAMME

RESPONSABLE MÉCÉNAT  
ET PARTENARIATS

COORDINATRICE ADMINISTRATIVE

CHARGÉE DU DÉVELOPPEMENT  
RH DES LAURÉATS

### PROJETS ET SERVICES RÉSIDENTIELS (PSR)

CONSEILLÈRES ORIENTATION  
LOGEMENT

DIRECTRICE PSR

ASSISTANTE ADMINISTRATIVE PSR

RESPONSABLE GESTION LOCATIVE

RESPONSABLE  
SERVICE SOCIAL

CHARGÉE DE CONTENTIEUX  
CHARGÉ DE L'ATTRACTIVITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
RESPONSABLES DE SITE (6)  
AGENTS DE MAINTENANCE (4)

AGENTS D'ENTRETIEN (3)  
AGENTS D'ACCUEIL  
ET DE VEILLE (2)

RESPONSABLES DE RÉSIDENCE (10)  
TRAVAILLEURS SOCIAUX (11)  
COORDINATRICES SANTÉ (2)  
ANIMATRICES (3)



*une grande partie de l'équipe salariée  
et des membres de l'association,  
le 17 mai 2022*



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

[www.areli.fr](http://www.areli.fr)