

# Aréli en 2022



  
**a r é l i**  
LOGER, S'ENGAGER, RENDRE POSSIBLE

# 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 plus 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>UNE ANNÉE POUR... développer le logement accompagné .....</b>	p. 5
Développement de l'offre.....	p. 6
Expertise du logement accompagné .....	p. 10
Qualité des services résidentiels et de la gestion locative sociale / Entretien du patrimoine .....	p. 15
<b>UNE ANNÉE POUR... penser et consolider l'organisation d'Aréli.....</b>	p. 17
<b>UNE ANNÉE POUR... mesurer et structurer l'avenir d'Emergence ...</b>	p. 21

# L'année 2022 d'Aréli

A la lecture de ce rapport d'activités, vous verrez que l'engagement et le dynamisme d'Aréli continuent de grandir. 2022, c'est, pour Aréli, une année de plus à déployer et gérer du logement utile, à développer le programme Emergence.

Aréli continue, ainsi, à répondre à des problématiques de société cruciales : le droit au logement et l'égalité des chances scolaire et professionnelle.

Nous pourrions faire encore plus si nous n'étions pas freinés par la conjoncture économique. En effet, pas tout à fait sortis de la grave récession due à la pandémie de Covid-19, nous sommes confrontés en début d'année 2022 à la guerre en Ukraine qui provoque, assez rapidement, une flambée des prix des matières premières et des énergies. Celle-ci impactera lourdement nos charges et mettra en évidence la fragilité du modèle économique du logement social et notamment du logement social accompagné.

A cette conjoncture vient s'ajouter un élément structuré : le manque d'ambition de la politique du logement social, qui se traduit par une accumulation de lois qui certes produisent quelques avancées, mais restent parfois sans cohérence et apportent la plupart du temps des contraintes sans solutions, sans soutien de la puissance publique pour les surmonter.

Les réponses politiques apportées ne sont pas à la hauteur de l'ampleur du problème – plus de 4 millions de Français sont mal logés ou pas logés du tout<sup>1</sup> – ; elles ne permettent pas un inversement de la courbe du besoin de logements.

*Le droit au logement  
est un droit  
fondamental.  
Aréli est un projet  
citoyen pour le droit  
au logement et  
l'égalité des chances.*

<sup>1</sup> 27ème rapport annuel  
sur le mal-logement de  
La Fondation Abbé Pierre

Pire encore, les moyens consacrés – APL et ressources aux bailleurs sociaux – sont en baisse : « On est passé de 2,2 % du PIB en 2010 à 1,5 % en 2021, taux le plus bas depuis 1984 ».<sup>2</sup>

Et pourtant, le droit au logement est un droit fondamental !

Et pourtant, l'Etat prône des villes plus inclusives et un vivre ensemble harmonieux ; mais sans logement pour plus de 4 millions de personnes, ce ne sont que des incantations.

Le logement social et plus particulièrement le logement accompagné, avec des moyens appropriés, sont une nécessité pour passer d'une logique d'hébergement à une logique d'habitat. Aréli est en pointe sur ce sujet, car le logement accompagné est l'ADN de notre association.

En décembre 2022, le programme Emergence a fêté ses 20 ans en éditant le très beau livre témoignage *Ecris ta vie*, dont les auteurs sont des lauréats du programme. Deux mois plus tôt, le Nobel de littérature couronnait Annie Ernaux, souvent qualifiée de transfuge de classe car elle est issue d'un milieu populaire. Elle aurait pu être une lauréate du programme... C'est une belle coïncidence !

Enfin, pour finir, je reprendrais les mots prononcés par notre vice-président, Bruno Libert, à l'occasion des 70 ans d'Aréli, en 2023 :

*« Pour moi, Aréli, c'est d'abord un projet citoyen émanant de la société civile, une association privée sans but lucratif, sous tutelle administrative et contrôlée comme telle, mais profondément autonome et responsable.*

*C'est une gestion rigoureuse, épriue de professionnalisme et de qualité, notamment dans la construction et l'entretien des résidences.*

*C'est une motivation très grande, tant des permanents salariés, que des cadres, des administrateurs et des bénévoles... »*

C'est pour tout cela qu'Aréli continuera dans les années qui viennent de LOGER, de S'ENGAGER, de RENDRE POSSIBLE...

**Amaro Carbajal,  
PRÉSIDENT**

<sup>2</sup> 28ème rapport annuel sur le mal-logement de La Fondation Abbé Pierre



# UNE ANNÉE POUR

• • •

# développer le logement accompagné

*Continuer à produire une offre de logements dédiée à ceux que le marché classique laisse sans solution satisfaisante... Etre force de proposition notamment pour le logement des jeunes et des seniors... Développer et optimiser les services aux résidents et viser, pour et avec chaque personne logée, un avenir plus serein et épanouissant... En 2022 toujours, Aréli s'est employée à faire vivre, connaître et développer les solutions du logement accompagné.*

# Développement de l'offre

*Malgré un contexte économique difficile, marqué notamment par le renchérissement des prix et la hausse des taux d'emprunt, la dynamique immobilière reste soutenue pour Aréli. En 2022, 13 opérations sont en travaux, en cours de financement ou en études, représentant 790 logements, soit 43 % du patrimoine actuel.*

## Immobilier *Chantiers livrés en 2022*

### À Beuvrages, une 5ème résidence seniors

30 T2 et 15 T3 fonctionnels et confortables, adaptés à l'avancée en âge, pour des seniors à revenus moyens ou modestes.

Elle propose un service ajusté, matérialisé par la présence quotidienne d'un responsable de résidence, travailleur social de formation. Cette personne veille à la tranquillité et à la qualité de vie au sein de la résidence et oriente les personnes vers les services dont elles peuvent avoir besoin.

La résidence La Balade de Jeanne a ouvert en août 2022. Elle compte

#### ENTREPRISES ENGAGÉES :

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

#### PRIX DE REVIENT : 5,3 M€

#### FINANCEMENTS :

Fonds propres Aréli : 0,3 M€  
Prêt Crédit Mutuel (PLS) : 4,2 M€  
Prêt CARSAT : 0,9 M€



## À Dunkerque, des maisons et des immeubles neufs au Clos du Lapin Blanc



En 2022, 3 maisons et 2 bâtiments de 21 et 10 logements ont été mis en service.

Cette nouvelle résidence locative sociale présente des atouts significatifs : une hauteur contenue (R+1 à R+3), une architecture contemporaine (brique et bardage bois), une belle performance énergétique (certification RT 2012 - 10 %).

En 2023, le chantier de deux nouveaux immeubles locatifs de 11 et 15 logements sera engagé, pour compléter l'offre sur ce site.

### ENTREPRISE ENGAGÉE :

Gros œuvre étendu : Eiffage Construction

### PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL : 6,5 M€

### FINANCEMENTS :

Fonds propres Aréli : 1,6 M€

Prêt CDC : 4,7 M€

Subventions CUD : 0,1 M€

Subvention Etat : 0,03 M€

## Deux inaugurations en 2022



*le 8 novembre 2022, inauguration de la restructuration de la résidence Les Cerisiers, à Faches-Thumesnil.  
De gauche à droite : Roger Thiriet, Président du Comité régional Action Logement Hauts-de-France, Patrick Proisy, Maire de Faches-Thumesnil, Amaro Carbajal, Président d'Aréli*



*le 10 novembre 2022, inauguration de la résidence locative Le Clos des Bonnettes, à Tourcoing.  
De gauche à droite : Amaro Carbajal, Président d'Aréli, Bérengère Duret-Thuret, Adjointe au maire de Tourcoing, Joël Le Ny, Directeur régional Action Logement Services Hauts-de-France*

## Immobilier Réflexions / modélisations

- Collaboration avec des étudiants ingénieurs de Junia à Lille, dans le cadre du projet YES.

Pendant 8 semaines, deux groupes d'étudiants ingénieurs en fin de cycle ont travaillé autour d'un sujet proposé par Aréli : « Imaginez et concevez une résidence intergénérationnelle faisant cohabiter jeunes actifs et seniors à revenus modestes ».

Suivis et challengés par les équipes d'Aréli, les étudiants sont allés jusqu'à la mise en plan et aux études de faisabilité pour deux propositions.

- Modélisation économique, sociale et de gestion de plusieurs nouveaux produits immobiliers : résidence jeunes actifs ; habitat inclusif.

# Immobilier

## *Chantiers en cours en 2022*



Rue Bonte, à Lille,  
49 logements sur  
le point d'être livrés

En 2022, quartier Moulins à Lille, la première tranche de construction de la résidence de logements temporaires La Croisée des Vents est sur le point de se conclure.

Dans le même temps, sur le même site, un ancien bâtiment locatif a été vidé et curé, dans la perspective de sa démolition en 2023 pour laisser place à la pension de famille L'Hirondelle.

### Bientôt, de nouvelles pensions de famille et résidences accueil

rêt de l'Etat pour la création de pensions de famille et résidences accueil (en 2018, puis en 2022), Aréli mettra en service dans les prochaines années plusieurs pensions de famille et résidences accueil.

#### EN 2022 :

- A Lille, rue d'Arras, la préparation de la démolition d'un ancien immeuble préfigure l'implantation de la future pension de famille L'Hirondelle, dans le cadre du projet de restructuration du site dit « Bonte ». Ouverture prévue en 2024.
- A Hellemmes, le projet de résidence accueil passe une étape importante, avec la confirmation de la promesse de vente du terrain par la Métropole Européenne de Lille. Cette résidence accueil fonctionnera en partenariat avec le secteur de psychiatrie 59G21 de l'EPSM Lille Métropole.

- A Arras, le partenariat est acté avec les secteurs de psychiatrie dépendant du centre hospitalier d'Arras pour l'implantation d'une résidence accueil. Les études techniques sont à enclencher.
- A Courrières, la création d'une pension de famille est à l'étude avec le bailleur social Pas-de-Calais Habitat, qui souhaite transformer un bâtiment lui appartenant en une résidence de ce type.
- Dans le cadre de la manifestation d'intérêt régional pour le repérage du bâti ou du foncier pour le développement de pensions de famille lancée en 2022, Aréli dépose un projet pour une pension de famille en proximité de la résidence Ailys, à Dunkerque.



## LES PENSIONS DE FAMILLE, POUR QUI ? POUR QUOI ?

### Témoignage

Joël Nollet habite la pension de famille L'Echo à Roubaix, depuis mars 2022.

C'est un homme avenant, qui prend plaisir à discuter, à plaisanter. Difficile de l'imaginer dans la situation qu'il décrit comme la sienne un peu plus d'un an auparavant : « *Avant de rejoindre la pension de famille, j'habitais dans un logement privé très dégradé. J'étais déjà en fauteuil roulant, je ne sortais plus, j'étais très isolé. Je n'avais plus de vie sociale ; je ne parlais plus à personne, en dehors des auxiliaires de vie ou des personnes de l'Association des Paralysés de France qui s'occupaient de mon dossier... Plus rien n'allait pour moi.* »

C'est Zahia, une de ses auxiliaires de vie, qui l'a aidé à imaginer que sa vie pouvait changer. « *Elle connaissait la pension de famille L'Echo. Elle en a discuté avec Camille, ma référente à l'Association des Paralysés de France, et nous avons fait un dossier de demande de logement auprès d'Aréli. Je n'étais pas très motivé au départ, la vie collective me faisait un peu peur.* »

Et ? « *Et... tout a changé !* ». « *Je ne pensais pas être aussi bien accueilli, par Damien bien sûr (responsable de résidence à l'époque) mais aussi par mes voisins, et le fait de me retrouver dans un logement lumineux, agréable, propre m'a vraiment permis de prendre un nouveau départ. Ca a changé ma vie. Je dirais même que ça m'a sauvé la vie !* »

Les premiers mois, Joël restait un peu seul, en retrait... Aujourd'hui, il participe à tous les moments collectifs organisés au sein de la résidence : le petit-déjeuner du mardi matin, le repas du jeudi soir, et les activités du samedi... « *Kim* (l'animatrice de la pension de famille) s'est montrée obstinée. Elle venait régulièrement me proposer de participer aux repas et moments collectifs, et un jour, j'ai craqué... pour un barbecue ! », dit-il dans un sourire. « *Et des liens se sont créés. Je me sens bien maintenant. Les résidents font attention les uns aux autres ici ; c'est important.* »

En décembre, Joël a été élu délégué des résidents de la pension de famille. Pourquoi s'est-il porté candidat ? « *Parce que Clara (responsable de résidence aujourd'hui) m'a dit qu'elle avait confiance en moi pour ce rôle-là. Ça a été un déclencheur.* »



Joël Nollet, sur la terrasse de son appartement, avec Clara Zigante, responsable de résidence.



*Les pensions de famille sont des résidences de petite taille (24 logements). Elles proposent des appartements privatisés et des équipements, dans un cadre collectif et bienveillant, à des personnes précarisées et isolées. Des professionnels de l'accompagnement social la font vivre au quotidien. En 2022, Aréli compte 5 pensions de famille en service (dont 1 résidence accueil, pour les personnes en situation de fragilité psychique), 5 en projet (dont 2 résidences accueil).*

# L'expertise du logement accompagné

*Développer des solutions et des propositions qui changent la donne... Inventer et expérimenter des solutions avec les personnes et les partenaires qui se mobilisent auprès d'elles... En 2022, Aréli a continué d'agir en ce sens.*

## Dans le cadre d'un partenariat avec Action Logement et LMH, Aréli expérimente la gestion locative transitoire

L'opération concerne 20 logements d'un immeuble, propriété de LMH, situé à Lille dans le quartier Concorde, concerné par un grand projet de rénovation urbaine. Cet immeuble doit être lourdement réhabilité à partir de 2025 et il se vide progressivement de ses habitants, qui sont relogés.

Pour ne pas laisser cet immeuble partiellement inoccupé alors que la demande en logements temporaires est extrêmement forte sur la métropole lilloise, Aréli, LMH et Action Logement ont imaginé un partenariat innovant, avec le soutien de la Ville de Lille.

Dans le cadre d'un partenariat économique, Aréli assure la gestion transitoire de 20 logements libérés par les locataires de LMH. Ces logements sont réservés à des salariés d'entreprises cotisantes d'Action Logement. Des salariés notamment en mobilité, en formation ou en contrat court, dont le point commun est d'être intéressés par une occupation à durée limitée des lieux. Ces appartements ont été remis en état de location par Aréli grâce à un financement Action Logement. Ils sont entièrement meublés et équipés (mobilier, TV, vaisselle,...).



Ils répondent parfaitement aux besoins de ces salariés : trouver un logement à proximité de leur lieu de travail, pour une durée limitée, et sans avoir à investir trop d'argent. La redevance mensuelle toutes charges comprises d'un T2 de 40 m<sup>2</sup> est de 281 euros.

Cette opération suscite de l'intérêt. Le 1er décembre 2022, lors de son déplacement à Dunkerque et Lille dans les quartiers en rénovation urbaine, Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU, a fait une halte dans l'un de ces logements.

## Aréli s'investit dans le logement et l'accompagnement des jeunes en difficulté

En 2021, la direction territoriale de prévention et d'action sociale de la métropole lilloise du Département du Nord confiait à Aréli un projet expérimental : loger et accompagner 10 jeunes de 18 à 21 ans issus de l'aide sociale à l'enfance, en rupture avec l'accompagnement institutionnel et en errance après leur sortie des établissements dédiés.

Logés au sein de la résidence Henri Convain à Lille, accompagnés par une équipe de 3 professionnels d'Aréli (2 équivalents temps plein), ces jeunes ont été encouragés et soutenus, pendant 13 mois, pour aplanir leurs difficultés (accès aux droits, endettement, santé...), s'engager ou se maintenir dans des projets de formation et d'emploi, envisager un avenir plus stable et plus serein. Cette démarche a été menée en coopération avec de nombreux partenaires, dont les coachs emploi du Département sur la partie insertion professionnelle.

En 2022, ce projet est reconduit et aménagé pour tenir compte de la première expérience. 10 jeunes sont concernés et intègrent le projet en 2023.

Dans la même dynamique, en 2022, Aréli s'engage aussi à accompagner des jeunes ni en études, ni en formation ni en emploi concernés par le contrat d'engagement jeunes (CEJ), aux côtés des missions locales et en partenariat avec d'autres associations (consortium porté par la CMAO de Lille), dans le cadre d'un projet intitulé Parcours Logement et Emploi des Jeunes.

L'équipe évoquée ci-dessus sera complétée d'un professionnel pour accompagner ces jeunes, qui seront également logés au sein de la résidence Henri Convain. Le projet démarre avec 5 jeunes en 2023.



« On a tous des capacités.

Il faut savoir aller les chercher à l'intérieur de soi... »

## Témoignage

Adam Berrani fait partie des jeunes accompagnés dans le cadre de ce premier projet, qui s'est terminé en octobre 2022. Il est aujourd'hui en apprentissage dans un restaurant, et habite toujours dans un appartement partagé de la résidence de logements temporaires Henri Convain, à présent dans le cadre d'un contrat d'occupation et d'un accompagnement « classique ». C'est bien l'effet recherché : initier ce projet dans une résidence de logements temporaires permet aux jeunes, qui s'inscrivent dans une dynamique de projet personnel une fois l'accompagnement spécifique terminé, de se maintenir dans leur logement.

De sa situation et de l'accompagnement dont il a bénéficié, il dit : « J'étais en galère avant d'arriver ici ; j'étais à la rue. Et quand on m'a présenté le projet, je n'étais pas sûr d'y arriver. Et puis les choses ont avancé... Pendant ces quelques mois, je me suis senti sollicité, attendu. Ca m'a aidé à ne pas me relâcher, à faire preuve de volonté. On m'a toujours parlé franchement aussi. Ça m'a fait avancer. Maintenant, je sais qu'on a tous des capacités. Il faut juste savoir aller les chercher à l'intérieur de soi. »









## Une étude pour évaluer la suite à donner à Vieillesse Plurielles



Entre 2010 et 2020, Aréli a piloté et animé le réseau Vieillesse Plurielles, regroupant de nombreux partenaires mobilisés pour faire progresser l'accès aux droits des personnes âgées immigrées et/ou précarisées. C'est notamment dans le cadre de ce réseau qu'est né l'Espace de Vie Adapté de la résidence Henri Convain à Lille : un lieu de vie (logements et services, dont une coordination santé) pour une vingtaine de retraités en situation de précarité.

En 2022, Aréli et les principaux financeurs de la démarche Vieillesse Plurielles, la CARSAT Hauts-de-France et le Département du Nord, ont décidé d'établir un diagnostic des besoins des personnes âgées fragiles en matière de maintien à domicile sur le territoire de la métropole européenne de Lille et de recenser les réponses apportées en termes d'habitat et d'accompagnement.

L'intention est évidemment d'identifier les manques et de réfléchir aux solutions qu'il serait utile de mettre en place demain, dans le prolongement de Vieillesse Plurielles. Le diagnostic a débouché sur un plan d'actions proposé par Aréli. Fin 2022, les financeurs étudiaient les actions susceptibles d'être soutenues dans le cadre de leurs priorités institutionnelles.

## Implication d'Aréli dans les travaux et la représentation régionale de l'Unafo, l'union professionnelle du logement accompagné

- Contribution à deux études de fond menées par l'Unafo, l'une portant sur le modèle économique des résidences sociales, l'autre sur l'impact social de la gestion locative sociale. Les résultats de ces études seront diffusés en 2023.
- Co-animation d'un groupe de travail Unafo / URH sur la transformation du parc Accueil / Hébergement / Insertion, qui a abouti à des propositions présentées au Préfet de Région pour consolider le modèle des résidences sociales et pensions de famille et amplifier leur rôle dans la politique du Logement d'abord.
- Participation au groupe de travail régional pour sensibiliser les élus à l'intérêt des pensions de famille, aux côtés des principales têtes de réseau associatives régionales, de la DREETS, de l'URH et de la MEL. Organisation d'un webinaire en octobre 2022.
- Premiers contacts avec le Département du Nord autour de la proposition de participation à l'écriture du prochain protocole sur le logement des jeunes.
- Dans la dynamique souhaitée par le Conseil d'Administration de l'Unafo, Aréli, référent de l'Union en Région Nord, avec l'appui de Mathilde Marantz, chargée de mission animation du réseau, propose la mise en place de la réunion périodique régionale des directions des adhérents. En juin 2022, Bertrand Declémery, directeur général d'Aréli, devient président de l'Unafo.

# Qualité des services résidentiels et de la gestion locative sociale / Entretien du patrimoine

*La qualité des services résidentiels et de la gestion locative sociale, tout comme l'entretien du patrimoine, sont au cœur des préoccupations d'Aréli.*

## Actions menées en 2022



- Mise en place de SoWell, outil de suivi des signalements

Cet outil digital permet aux responsables de résidence de signaler facilement un incident technique, ou une demande d'intervention. Il centralise les demandes, fluidifie les échanges, et permet un suivi en temps réel de la gestion des demandes.

- Elaboration du cahier des charges pour un nouveau progiciel de gestion intégré pour la gestion des activités locatives, sociales et du patrimoine.
- Renégociation pour un an du contrat de fourniture d'électricité, dans un contexte de crise énergétique et d'envolée tarifaire brutale. Réflexion autour d'un futur achat groupé pour 2024.
- Préparation de la consultation pour le marché d'exploitation pour les installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, et la fourniture de gaz.
- Mise à jour des diagnostics énergétiques pour les résidences locatives classiques.
- Nouveau contrat de maintenance des ascenseurs de l'ensemble du parc.
- Réflexion sur les économies d'énergies possibles dans les résidences (généralisation éclairage à détection de présence, éclairage par détection crépusculaire au niveau des parkings) et mise en place progressive de l'éclairage à LED dans les logements.
- Lancement d'une consultation pour la rénovation énergétique de la résidence de logements temporaires Les Oliviers, à Tourcoing.

# L'ACCOMPAGNEMENT : AU CŒUR DES RÉUSSITES

## Témoignage

L'accompagnement est une réalité dans toutes les résidences de logement accompagné d'Aréli. Il est modulé en fonction de la vocation de la structure. En pension de famille par exemple, l'accompagnement social est renforcé. Dans les résidences de logements temporaires, il est facultatif. L'idée pivot de l'accompagnement proposé est d'aider les personnes à régler des difficultés précises, en veillant à les laisser actrices de leur parcours et en lien avec les services et les aides de droit commun.

Concrètement, dans chaque résidence Aréli, un ou deux salariés sont présents pour en assurer la gestion locative et la coordination sociale.

Les équipes font un travail formidable, imaginent au quotidien des solutions pour aider les personnes à régler leurs difficultés et à se relancer, mobilisant les partenariats adéquats (santé, logement, emploi...). En 2022, plus de 1 500 résidents sont concernés par un accompagnement individuel et personnalisé dans l'ensemble des résidences.

**Un exemple au sein de la résidence de logements temporaires Le Bocage, à Marquette, avec Camille Gambier, responsable de résidence et travailleur social, et deux résidents.**

Camille Gambier explique :

*« Il y a quelques mois, je me suis rapprochée de l'agence ISA intérim. J'ai mis plusieurs résidents en contact avec cette agence. Nous entretenons, la responsable de l'agence et moi, de très bonnes relations. Il se trouve que je suis aussi chargée de la gestion locative de la résidence Renoir (voir p. 10). Pour cet immeuble, Aréli est chargée de l'ameublement des logements dont elle assure la gestion locative transitoire, du montage du canapé jusqu'à l'installation du range-couverts et des couverts dans le tiroir de la cuisine. Il y a quelque temps, j'ai réfléchi, et je me suis dit que ce travail de montage de meubles pouvait être réalisé par des résidents de la résidence, via ISA Intérim. J'en ai parlé avec ma direction, qui était d'accord pour confier la mission à ISA Intérim. Et c'était parti ! »*

Camille présente à la responsable de l'agence d'intérim Eddy Otto et Théodore Nyandwi, deux résidents de la résidence de logements temporaires Le Bocage. Elle les aide aussi à faire leur CV et à préparer leurs entretiens. Banco : l'agence leur fait confiance sur cette

mission de quelques jours. C'est un grand pas pour tous les deux. Eddy n'avait pas travaillé depuis 2009 ; Théodore depuis son arrivée en France, en 2021.

La première journée est difficile. « *J'avais mal au dos, au bout de quelques heures* », explique Eddy. « *On avait du mal à s'organiser...* », reconnaît Théodore. Camille, qui supervise l'opération, avec sa double casquette de cliente d'ISA Intérim et de travailleur social chez Aréli, garde son sang-froid, adapte, encourage. Les jours suivants se passent beaucoup mieux. Eddy et Théodore trouvent leur rythme, gagnent en efficacité. Bref, ils font du bon boulot.



Les effets de ces quelques jours de travail sont significatifs. Il y a le très concret d'abord. « *ISA Intérim me propose de poursuivre avec une mission longue d'entretien de locaux* », raconte Eddy. « *Moi, je vais suivre une formation rémunérée de déménageur d'un mois. Et ça commence la semaine prochaine* », explique Théodore. Il y a le plus subtil ensuite, tout aussi important : « *Je me suis senti capable de travailler. J'ai coupé mes longs cheveux, pour avoir une allure plus adaptée vis-à-vis des employeurs. Et je sens que les regards sur moi ont changé... Vraiment. J'ai appelé mon fils pour lui dire que j'allais travailler à nouveau. Lui aussi me voit sans doute différemment* », analyse Eddy.

« *On ne se connaissait pas avant de travailler ensemble, mais on a fait équipe et on a réussi. Maintenant, on se connaît. On sait qu'on peut compter l'un sur l'autre* », poursuit Théodore. « *Tout ça, c'est grâce à Camille. Elle nous a fait confiance. On ne pouvait pas la décevoir.* »

DÉVELOPPEMENT,  
ACTIVITÉ:  
LES  
*données*  
*clés*  
DE  
2022



# Patrimoine

*y compris projets en livraison en 2023*

Un patrimoine  
de **1 836** logements



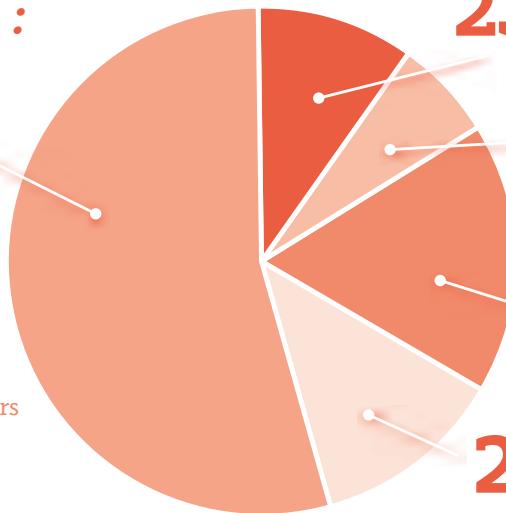
## Répartition de l'offre de logements :

**974**

en résidences de logements temporaires  
dont

**60** en foyers de travailleurs  
et

**128** en résidence jeunes travailleurs



**230** loués  
à des  
associations  
gestionnaires

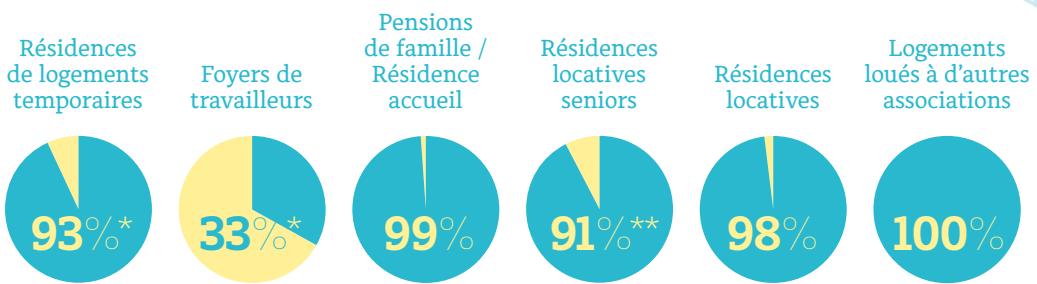
**119** en pensions  
de famille  
dont  
**24** en résidence  
accueil

**286** en  
résidences locatives  
classiques

**227** en résidences  
locatives seniors



# Taux d'occupation



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

\*\* Ce chiffre s'explique par la mise en service d'une 5ème résidence en cours d'année.

Le taux d'occupation des 4 autres résidences est de 98 %

## Gestion locative / attribution de logements

**1083**  
entretiens de pré-admission

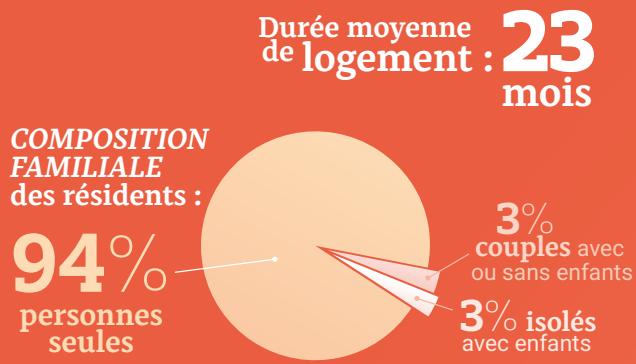
**452**  
entrées

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

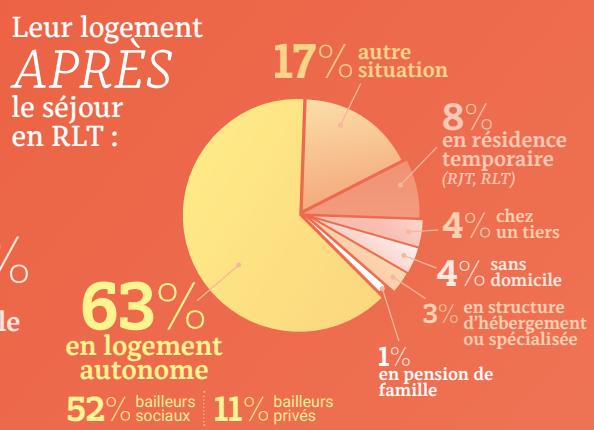
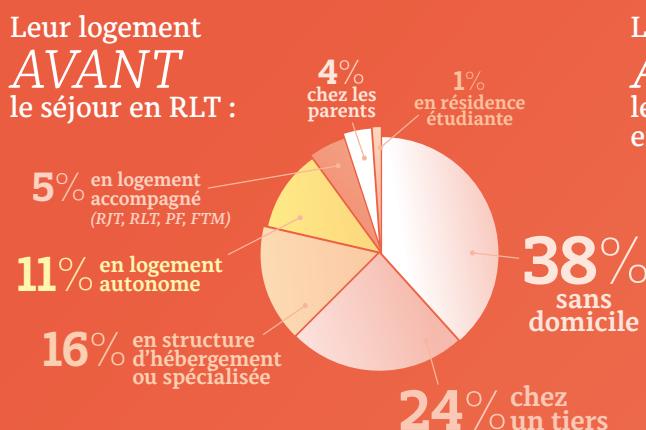
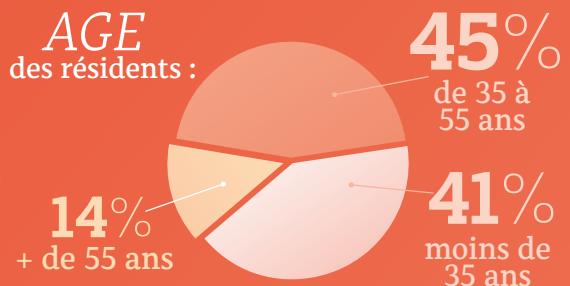
**665 k€**  
de budget de maintenance et d'entretien



## *Les résidences de logements temporaires* — DES TREMPLINS

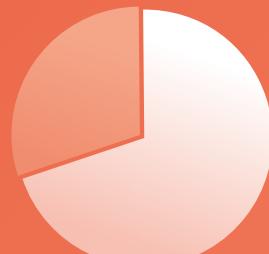


Un taux de rotation de **32%**



Données correspondant aux personnes en parcours résidentiels logées au cours de l'année 2022

## *Les pensions de famille* — POUR LES PLUS FRAGILES



A leur arrivée en pension de famille, des personnes étaient sans logement personnel **70%**

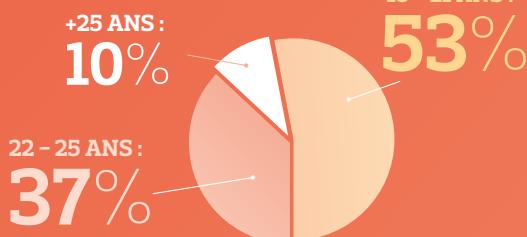
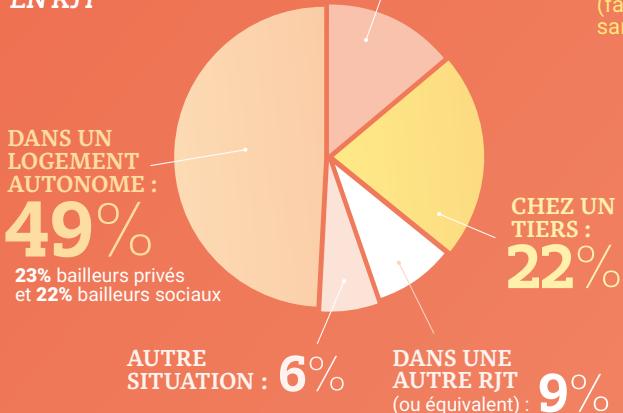
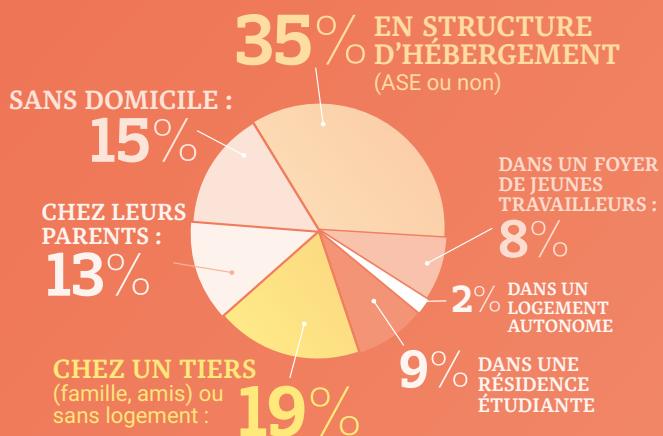
**82%** des résidents ont + de 50 ans



**36%** entre 60 et 75 ans



## *La résidence jeunes travailleurs* — DÉDIÉE AUX JEUNES QUI DÉMARRENT DANS LA VIE

**AGE DES RÉSIDENTS****LEUR LOGEMENT APRÈS LE SÉJOUR EN RJT****LEUR LOGEMENT AVANT LE SÉJOUR EN RJT**

**69%**  
de taux de rotation

Durée moyenne de logement : **17 mois**

*Données correspondant aux personnes en parcours résidentiels logées au cours de l'année 2022*

## *Les résidences seniors* — ADAPTÉES AUX MODES DE VIE ET RESSOURCES DES + DE 60 ANS

Age moyen **77 ans**



# Accompagnement social



**1527**

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

**430**  
sorties  
en 2022  
pour l'ensemble  
des résidences



dont  
**321**  
concernant des personnes logées en résidences de logements temporaires (dont RJT)

Soit un taux de rotation de **37%**  
en résidences de logements temporaires (dont RJT)

Durée moyenne de logement en résidences de logements temporaires (dont RJT) :  
**19 mois**

**1 294** interventions des coordinateurs santé auprès de **317** personnes logées au sein des résidences de logements temporaires

# Immobilier

**97** logements mis en service, soit un budget d'investissement de **9,4 M€**

**75** logements en travaux, soit un budget d'investissement de **6,8 M€**

**177** logements soumis à une demande de financement, soit un budget d'investissement de **4,75 M€**

En 2022, la dynamique immobilière se traduit par **13** opérations en travaux, en cours de financement ou en étude, représentant **790** logements, soit plus de **43%** du patrimoine actuel.





**50**  
nouveaux  
lauréats  
pour la promotion  
**2022**

## Emergence

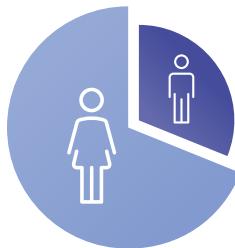
**832** lauréats  
depuis le début  
du programme

**22** partenaires  
engagés  
sur la promotion 2022  
dont **10** entreprises

**1044 k€** d'engagement de  
mécénat pour la  
promotion 2022

Aréli compte  
**67** salariés

## Ressources humaines



31%  
d'hommes  
69%  
de femmes

Âge moyen  
des salariés :  
**40** ans

## Budget

Budget  
d'exploitation  
2022: **12,6 M€**  
dont :

Total bilan : **106,7 M€**



**8,5 M€** de loyers  
et redevances

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

**0,7 M€** de mécénat

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

**Amaro Carbajal**

DIRECTEUR GÉNÉRAL :

**Bertrand Declemy**

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2022

**Amaro Carbajal**, PRÉSIDENT

**Bruno Libert**, VICE-PRÉSIDENT

**Patrice Quinchon**, SECRÉTAIRE

**Pierre Decornet**, TRÉSORIER

**Patrick Bourghelle**

**Véronique Delannoy**

**Patrick-Albert Dumortier**

**Frédérique Dupuich**

**Michel Verlinde**

## ORGANIGRAMME AU 01/06/2023

### 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 D'OPÉRATIONS

CHARGÉ DE LA MAINTENANCE  
DU PATRIMOINE  
TECHNICIENNE DU PATRIMOINE

### PROGRAMME ÉMERGENCE

MANAGEUR DU PROGRAMME  
RESPONSABLE MÉCÉNAT  
ET PARTENARIATS  
COORDINATRICE ADMINISTRATIVE  
CHARGEÉE DU DÉVELOPPEMENT  
RH DES LAURÉATS

### PROJETS ET SERVICES RÉSIDENTIELS (PSR)

CONSEILLÈRES ORIENTATION  
LOGEMENT (2)

**DIRECTRICE PSR**

ASSISTANTE ADMINISTRATIVE PSR

RESPONSABLE GESTION LOCATIVE

RESPONSABLE DU  
CONTENTIEUX LOCATIF  
PILOTE DE LA QUALITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
RESPONSABLES DE SITE (6)

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

RESPONSABLE SERVICE SOCIAL

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

# UNE ANNÉE POUR

• • •

# penser et consolider l'organisation d'Aréli

*Le développement de l'activité d'Aréli s'accompagne d'un souci renforcé de l'efficacité de l'organisation, au service de la qualité des services rendus aux résidents, locataires et partenaires d'Aréli, et aussi de la qualité de vie au travail.*



## La mise en place des commissions stratégiques

En 2022, pour décliner les orientations stratégiques essentielles du PEA 2025, le conseil d'administration décide de mettre en place 4 commissions stratégiques, sur 4 thèmes essentiels pour Aréli :

- les ressources ;
- le développement et la maintenance du patrimoine ;
- l'utilité sociale et les services résidentiels ;
- le programme Emergence.

Chaque commission est composée pour moitié d'administrateurs / membres ressources et pour autre moitié de salariés de l'association, et co-pilotée sur le même schéma, par un membre ressource et un salarié.

### **LE RÔLE DES COMMISSIONS :**

- piloter la déclinaison des orientations stratégiques et opérationnelles du PEA (définition des priorités, reporting de l'avancement, etc.) ;
- mener des analyses approfondies sur les modèles et fonctionnements de l'association, identifier les risques et les opportunités ;
- alimenter les réflexions sur des projets nouveaux ;
- proposer des voies d'amélioration et d'évolution, soumettre des décisions stratégiques au conseil d'administration.

Ces commissions fonctionnent depuis mi-2022. 16 réunions se sont tenues, entre juillet 2022 et mars 2023.

## Une réflexion aboutie sur l'organisation de l'association

Lancée fin 2021, la réflexion sur l'adaptation de l'organisation d'Aréli se poursuit. L'intention est de définir un scénario d'organisation cible qui, combiné à une amélioration des process, des fonctionnements et des outils, permet d'anticiper le développement de l'association et de répondre aux enjeux de la charge de travail.

En 2022, ce scénario cible est établi collectivement, et sa faisabilité mesurée à l'aune de la projection des résultats économiques.

L'organisation retenue se met progressivement en place. Dès 2022, plusieurs des postes identifiés comme nécessaires à l'organisation sont créés et pourvus : un deuxième poste de conseiller orientation logement, un poste de chargé d'opération, un poste de technicien de maintenance du patrimoine, un poste d'agent de maintenance polyvalent, un renforcement du poste de chargé du contentieux.

La réflexion s'approfondira en 2023 concernant le scénario d'organisation des activités de ressources humaines et informatiques, pour la centralisation éventuelle de certaines tâches, pour l'internalisation éventuelle des prestations de maintenance pour une partie des résidences, pour le renforcement et le développement du programme Emergence, pour le renforcement de l'encadrement de l'équipe sociale.

## Un Vis ma Vie, à l'échelle de l'association

Fin 2022, une cinquantaine de salariés d'Aréli ont participé à l'opération « Vis ma Vie » organisée au sein de l'association. Le principe : passer une demie journée avec un collègue d'un autre service ou d'une autre résidence et observer le quotidien de son poste. L'objectif : mieux se connaître, mieux comprendre les métiers, les préoccupations et les réalités de ses collègues, s'ouvrir et s'inspirer, et découvrir toute la richesse et la complémentarité des fonctions de l'association.



## Et aussi :

- En avril 2022, élections du comité social et économique.
- Bilan et reconduction de l'accord télétravail.
- Renégociation de l'accord mutuelle.
- Formation : webinaire à l'attention des salariés sur le plan de développement des compétences ; formation des salariés concernés à « l'intervention à domicile auprès d'un public de personnes en situation de handicap psychique vieillissantes », par le CREHPSY Hauts-de-France (Centre de ressources sur le handicap psychique).
- Mise en place de l'EBICS TS : outil de sécurisation des échanges bancaires.





UNE  
ANNÉE  
POUR

• • •

mesurer  
et structurer  
l'avenir  
d'Emergence

*2022 marque les 20 ans du programme Emergence ! Initié en 2002, le programme a accompagné plus de 800 lauréats. Il est aujourd'hui soutenu par une centaine de partenaires, dont plus de 60 entreprises.*

*L'année 2022 a été l'occasion d'un bilan et d'une projection vers l'avenir. Résolument positifs !*

# UNE ÉTUDE D'IMPACT POUR MESURER LES RÉSULTATS D'EMERGENCE

L'étude d'impact décidée pour les 20 ans du programme avait un double objectif : mesurer la qualité du programme ; préciser ses effets positifs concrets sur la trajectoire des lauréats.

Confier au cabinet de conseil et de recherche Koréis, cette étude s'est basée sur les réponses de près de 400 personnes (lauréats en études ou en poste, ainsi que des candidats non retenus).

L'étude d'impact a livré des résultats très intéressants, qui confirment à la fois les obstacles particuliers que rencontrent ces jeunes issus des milieux modestes vis-à-vis des études supérieures et l'efficacité d'Emergence.

Les principaux enseignements de l'étude sont les suivants :

## 1. Les lauréats rencontrent bel et bien des obstacles spécifiques

Ces jeunes connaissent des freins spécifiques, notamment des freins financiers et des freins socio-économiques. Par exemple, 70 % d'entre eux n'étaient pas en mesure de financer leur projet d'études en terminale. 66 % se trouvaient éloignés du monde professionnel et des opportunités professionnelles correspondant à leurs aspirations.

## 2. Le programme aide significativement les lauréats, notamment via le suivi de l'équipe, le parrainage et l'effet réseau

Le programme a des effets sur :

- **la formalisation du projet académique et professionnel des lauréats.** 81 % des lauréats affirment que leur projet a évolué après la terminale.
- **la capacité des lauréats à mener à bien leurs parcours d'études.** Les lauréats confirment que le suivi de l'équipe, l'exposition à des pairs motivés et inspirants a des effets sur la motivation et le moral.
- **la maîtrise des codes professionnels et l'accès à de premières expériences.** Le parrainage par des collaborateurs d'entreprise amène les lauréats à mieux maîtriser les codes professionnels, les stratégies et compétences de recherche d'emploi, notamment la mobilisation du réseau.





### 3. Les lauréats sont particulièrement bien placés à la sortie de leurs parcours d'études

Le programme a des impacts sur la trajectoire d'emploi. Les lauréats sont en situation d'ascension sociale manifeste par rapport à leurs origines socioprofessionnelles: 84 % exercent une profession intellectuelle supérieure, contre 7 % de leurs pères et 5% de leurs mères. Ils sont 84 % à conserver un engagement citoyen. Ils restent liés à leur région aussi : 50 % des lauréats diplômés travaillent dans les Hauts-de-France ; 25% dans la région voisine (et attractive !) de l'Île-de-France.

#### *Les principaux facteurs clés de succès du programme, cités par les lauréats\* :*



\*Les lauréats avaient à se prononcer sur 4 éléments déterminants dans une liste de 11 propositions.



## 2002-2022 : L'HISTOIRE D'UN PROGRAMME DE PLUS EN PLUS CO-PORTÉ

Initié en 2002 par Aréli, reconnu d'intérêt général en 2011, le programme Emergence s'est, en 20 ans, largement déployé. A partir de 2013, le réseau de partenaires engagés s'est étoffé d'année en année, grâce à une stratégie de mobilisation et de partenariat avec les acteurs économiques et de l'enseignement secondaire et supérieur.

Les entreprises partenaires, notamment, ont joué au fil du temps un rôle de plus en plus actif. Elles soutiennent financièrement le programme, et parrainent un ou plusieurs jeunes lauréats : leurs collaborateurs deviennent des parrains volontaires, et ouvrent les portes de leurs bureaux et réseaux. Certains « grands partenaires » parrainent entre 10 et 20 lauréats par promotion. En 2022, c'est Adeo Services qui est le grand partenaire d'Emergence.

En 20 ans, le programme Emergence est devenu un programme résolument co-porté par tout un écosystème : entreprises marraines, lycées, universités et grandes écoles partenaires, fondations d'entreprises mécènes, acteurs publics. C'est vraiment la complémentarité des contributions et la qualité des liens des différents acteurs d'Emergence qui en font la force.

En 20 ans, le programme Emergence est également devenu une référence sur les sujets de l'égalité des chances et de l'accompagnement des jeunes dans l'enseignement supérieur.



# POUR LES 20 ANS D'EMERGENCE, UN TEMPS FORT EXCEPTIONNEL ET UN LIVRE !



Le 9 décembre 2022,  
à l'EDHEC, plus  
de 500 personnes  
participent au temps  
fort des 20 ans.



Une table ronde exceptionnelle pour prolonger la réflexion sur les résultats de l'étude d'impact, animée par le journaliste Philippe Lefait, avec Philippe Beauchamps, conseiller régional Hauts-de-France, Louisa Dahmani, avocate, lauréate d'Emergence ; Florence Hadjout, responsable Pôle Engagement et Diversité, chez Adeo Services ; Patrick Scauflaire, président recteur de l'Université Catholique de Lille, aux côtés de Amaro Carbalal et Bertrand Declercy, président et directeur général d'Aréli





Un lâcher de ballons  
original initié par  
les lauréats de la  
promo 2022 !



Un temps de dédicaces  
pour les lauréats auteurs  
du livre Ecris ta vie !



## UN LIVRE POUR LES 20 ANS D'EMERGENCE

Réunis pour un week-end en atelier d'écriture autour de l'écrivain Patrick Varetz, 12 lauréats, de différentes promos et parcours ont écrit un livre !

Composé de lettres à destination de futurs lauréats, ce livre parle des rêves, des doutes, des difficultés de tous les jours rencontrés par les jeunes lauréats auteurs au seuil de leurs études supérieures. Il parle aussi de l'aide et l'accompagnement trouvés en chemin, avec Emergence, et des rencontres qui peuvent changer une vie.

Illustré par de beaux portraits, le livre est paru aux éditions Invenit. Il a été remis à tous les participants du temps fort de décembre 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)**