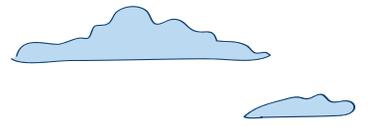


Rapport de gestion 2024



Sommaire



Le mot du Président	4
Vie de l'association	5
Qui sommes-nous ?	5
Expertise	5
Gouvernance	5
Membres de l'association	5
Conseil d'administration.....	6
Bureau	6
Comité d'orientation.....	7
Cotisation annuelle.....	7
Conventions réglementées.....	8
Contexte et enjeux de l'année écoulée	9
Patrimoine géré	10
Evolution et répartition.....	10
Localisation	11
Publics accueillis	12
Conditions.....	12
Profils	13
Gestion locative	14
Rotation	14
Sorties de locataires.....	15
Entrées de locataires	16
Durée de séjour	16
Commercialisation	17
Taux d'occupation des logements.....	18
Perte financière liée à la vacance des logements	18
Taux de recouvrement	19
Impayés et contentieux.....	19
Modes d'encaissement.....	19
Outils et moyens de l'association	20
Modèle de gestion	20
Intermédiation locative.....	20
Appui de Seqens	20
Stratégie	21
Rappel des axes stratégiques.....	21
Point d'avancement.....	22
Bilan 2024 et perspectives 2025	23

Le mot du Président

Madame, Monsieur, Chers amis,

Voilà une année 2024 marquée d'une pierre blanche. Nous avons en effet mis en exploitation à Corbeil-Essonnes une nouvelle résidence étudiante, qui porte notre capacité d'accueil à 299 logements étudiants.

Cette résidence retient l'attention, non seulement par le confort et les services qu'elle offre, mais aussi parce qu'elle est le fruit d'une transformation d'anciens bureaux en logements, réalisée dans le respect maximum de l'environnement : tout ce qui a pu être conservé l'a été.

Pour le reste, l'année s'est caractérisée par une grande stabilité de l'occupation des lieux et des dépenses d'entretien courant.

“Votre association est disponible pour relever de nouveaux défis”



Philippe PELLETIER,
Président de l'Association ADLIS



Vie de l'association

Qui sommes-nous ?

ADLIS est une association créée en 1993 à l'initiative de la SA d'HLM DOMAXIS, devenue Seqens en 2019. Elle œuvre en faveur des étudiants, des jeunes professionnels et des personnes en mobilité professionnelle en proposant des solutions de logement accompagné, à la fois accessibles et de qualité.

Expertise

Depuis sa création, ADLIS dispose des agréments pour l'intermédiation et la gestion locative sociale, ainsi que pour l'ingénierie sociale, financière et technique, renouvelés en 2023 pour une période de cinq ans.

À ce titre, ADLIS se positionne comme un acteur clé dans le développement du logement accompagné, en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux Seqens et Seqens Solidarités.

Gouvernance



MEMBRES DE L'ASSOCIATION

L'Association se compose de quatre catégories de membres, à savoir :

- **Les membres fondateurs**

- Seqens Solidarités

- **Les membres associés :**

toutes personnes physiques ou morales qui de par leur activité sociale ou professionnelle peuvent contribuer activement à la réalisation de l'objet de l'Association

- Action Logement Immobilier
- Seqens
- Yan GILBERT

- **Les membres qualifiés :**

toutes personnes physiques s'intéressant à l'objet de l'Association et disposant de compétences dans le domaine d'activité de l'Association

- Philippe PELLETIER
- Françoise COMTE-RICUR
- Alain PERRIER
- Elisabeth NOVELLI
- Pierre MIRABAUD
- Catherine PAULIN
- Corinne PIRLOT-FAGES
- Laurent BATSCH
- Philippe DE NIJS
- Dominique BARCAT
- Bernard BOUSQUET
- Gérard DELACROIX
- Alain AUFFRAY

- **Les membres bienfaiteurs :**

toutes personnes morales ou physiques désireuses d'aider l'Association dans ses objectifs, son développement ou ses réalisations

- Fondation Apprentis d'Auteuil





CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'exercice 2024, les mandats d'administrateurs d'Alain PERRIER, de Yan GILBERT et de la Fondation Apprentis d'Auteuil ont été renouvelés.

De plus, le Conseil d'administration d'ADLIS a procédé à l'agrément de deux nouveaux administrateurs, Corinne PIRLOT-FAGES et Laurent BATSCH.

Le Conseil d'administration compte désormais 12 administrateurs, également membres de l'association.

Les instances de la société se sont réunies à 4 reprises au cours de l'exercice 2024.

Au 31 décembre 2024, la gouvernance de l'association ADLIS est assurée par un Conseil d'administration, composé par des membres personnes physiques et morales :

- **Philippe PELLETIER**
Président de l'association
- **Françoise COMTE-RICUR**
Vice-Présidente de l'association
- **Elisabeth NOVELLI**
Secrétaire de l'association
- **Alain PERRIER**
Administrateur délégué de l'association
- **Action Logement Immobilier**
représenté par **Morgane LE BERRE**
- **Catherine PAULIN**
- **Yan GILBERT**
Trésorier de l'association
- **La Fondation Apprentis d'Auteuil**
représenté par **Nicolas MENDY**
- **Seqens**
représenté par **Marion OECHSLI**
- **Seqens Solidarités**
représenté par **Elisabeth NOVELLI**
- **Corinne PIRLOT-FAGES**
- **Laurent BATSCH**

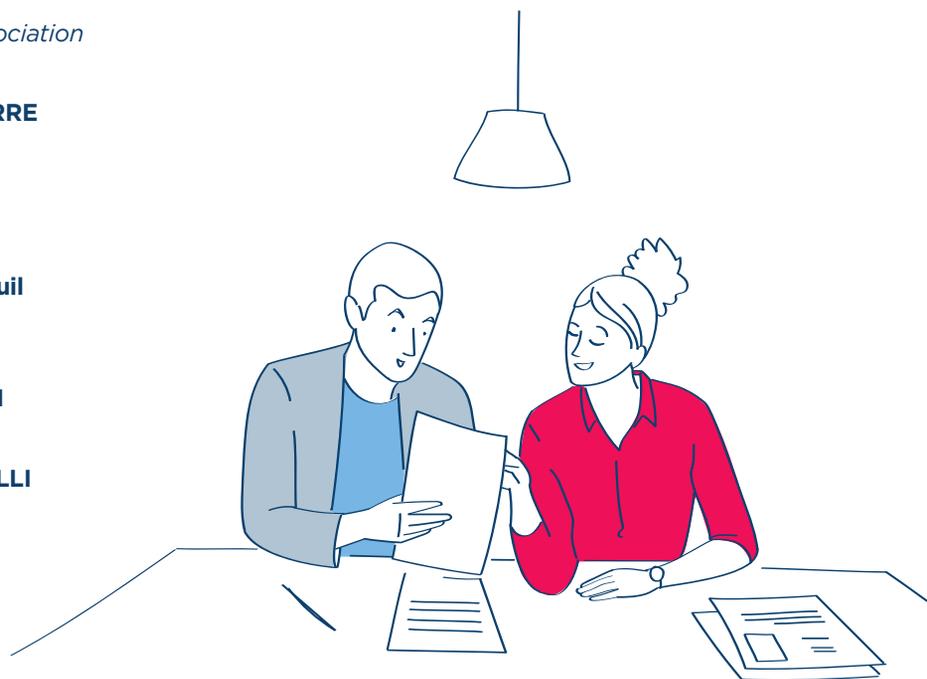
BUREAU

Au sein de ce Conseil d'administration, un bureau du conseil, investi des pouvoirs visés à l'article 9.3 des statuts d'ADLIS, assure la gestion de l'association. Ses membres sont :

- **Philippe PELLETIER**
Président
- **Françoise COMTE-RICUR**
Vice-Présidente
- **Alain PERRIER**
Administrateur délégué
- **Elisabeth NOVELLI**
Secrétaire
- **Yan GILBERT**
Trésorier

Au cours de l'année 2024, le Bureau s'est réuni une fois, le 5 juin 2024, afin de faire un point d'étape sur la réalisation des orientations stratégiques fixées en 2023 et d'établir, pour l'avenir, des objectifs en termes de développement et de commercialisation.

ADLIS compte également un Censeur, rôle exercé par Pierre MIRABAUD, dont la mission est de superviser le contrôle des comptes de l'Association.



COMITÉ D'ORIENTATION

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 11 décembre 2024, a approuvé la création d'un Comité d'orientation, afin d'accompagner l'association dans la définition de ses orientations et plus particulièrement en matière de politiques d'attribution aux étudiants et aux catégories de bénéficiaires.

Les articles R822-29 à R822-34 du code de l'éducation précisent les dispositions relatives à cette instance.

Le comité d'orientation d'ADLIS est composé de :

- **Philippe PELLETIER**
Président du Comité
- **Alain PERRIER**
- **Laurent BATSCH**
- **Sophie DECRIAUD**
- Un représentant du **CROUS de Versailles**
en cours de désignation



COTISATION ANNUELLE

Lors de sa séance du 12 juin 2024, l'Assemblée Générale a arrêté le montant de la cotisation annuelle à 1 000 € pour l'exercice 2024, applicable aux membres fondateurs et aux membres associés personnes morales.





CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conformément à l'article L. 612-5 du Code de Commerce, il est communiqué aux membres de l'Association, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour l'Association des conventions conclues ou dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2024.

Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation du Conseil d'administration :

Au titre de l'exercice 2024,
le Conseil d'administration a autorisé :

Dans sa séance du 3 avril 2024 :

- Convention de location avec Seqens Solidarités portant sur la résidence Chantemerle. À travers cette convention, Seqens Solidarités donne en location à ADLIS une partie d'un ensemble immobilier situé au 23-31 Avenue Chantemerle à Corbeil-Essonnes. La partie de l'immeuble mise à disposition sera destinée à être gérée en tant que résidence universitaire.

Dans sa séance du 11 décembre 2024 :

Pour rappel, le 31 décembre 2019 Seqens Solidarités et ADLIS ont conclu une convention de mise à disposition regroupant trois résidences, à savoir la résidence Arago et les deux résidences des Voiles Blanches.

Aux fins d'harmonisation et de simplification, Seqens Solidarités et ADLIS sont convenues de conclure une convention de location pour chacune des résidences pour étudiants gérées par ADLIS, sur le modèle de celle signée pour la résidence universitaire Chantemerle située à Corbeil-Essonnes.

- Convention de location avec Seqens Solidarités portant sur la résidence Arago.

À travers cette convention, Seqens Solidarités donne en location à ADLIS, un immeuble situé 92 rue de Malnoue 93160 Noisy-le-Grand. L'immeuble est destiné à être gérée en tant que résidence universitaire.

- Convention de location avec Seqens Solidarités portant sur la résidence Les Voiles Blanches sis 170 avenue de la République/ 3 rue Anatole France 92000 Nanterre.

À travers cette convention, Seqens Solidarités donne en location à ADLIS, un immeuble sis 170 avenue de la République/ 3 rue Anatole France 92000 Nanterre. L'immeuble est destiné à être géré en tant que résidence universitaire.

- Convention de location avec Seqens Solidarités portant sur la résidence Les Voiles Blanches sis 168 avenue de la République France 92000 Nanterre.

À travers cette convention, Seqens Solidarités donne en location à ADLIS, un immeuble sis 168 avenue de la République 92000 Nanterre. L'immeuble est destiné à être gérée en tant que résidence universitaire.

Conventions antérieures dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation du Conseil d'administration :

Le Conseil d'administration a précédemment autorisé :

Dans sa séance du 5 avril 2023 :

- Renouvellement de la convention de gestion avec la société Seqens, permettant à cette dernière d'assurer l'ensemble des fonctions nécessaires au développement et au bon fonctionnement de l'Association ;

- Renouvellement de l'avenant à la convention de gestion avec la société Seqens, portant sur la gestion des opérations de données à caractère personnel ;

- Renouvellement de la convention de mise à disposition de logements avec la société Seqens Solidarités, permettant la mise à disposition relative à :

- la résidence étudiante Arago à Noisy-le-Grand de 173 logements ;
- la résidence pour étudiants « Les Voiles Blanches » de 36 logements ;
- la résidence pour étudiants « Les Voiles Blanches » de 11 logements.

- Renouvellement de l'avenant à la convention de mise à disposition de logements avec la société Seqens Solidarités, permettant un ajustement du taux de redevance annuelle de la résidence « Arago » située à Noisy-le-Grand.

Dans sa séance du 27 octobre 2021 :

- Convention de mise à disposition de logement avec la société Seqens. A travers cette convention, Seqens prévoit de mettre à disposition d'ADLIS des appartements supplémentaires, de petites tailles (ne dépassant pas 36m²), davantage adaptés au logement temporaire des publics prioritaires avant d'accéder au logement pérenne.

Contexte et enjeux de l'année écoulée

L'ouverture de la nouvelle résidence de Corbeil-Essonnes « Chantemerle » en juin 2024 constitue une étape importante dans le développement d'ADLIS.

Cette résidence universitaire de 79 logements a été réalisée par Seqens Solidarités dans le cadre de la transformation d'un ancien immeuble de bureaux construit en 1997, et illustre parfaitement le principe de « reconstruction de la ville sur la ville ».



Elle propose une offre de logements de qualité grâce à la conservation de certains matériaux existants, tels que le granit dans les parties communes, et à sa configuration offrant des volumes particulièrement généreux.

Enfin, cette résidence a bénéficié de l'opportunité d'être financée en partie en PLAI et en PLUS, dans le cadre d'un appel à projets régional, et propose ainsi des niveaux de loyers particulièrement attractifs.

Grâce à ses qualités intrinsèques et à la mobilisation des équipes d'ADLIS tout au long de ce projet, cette nouvelle résidence a enregistré d'excellents résultats dès la première rentrée universitaire, en assurant une mixité des publics avec 27% d'étudiants boursiers, 29% d'étudiants non boursiers, 35% d'alternants, 3% d'enseignants et 1% de chercheurs.

ZOOM PARTENARIAT

Le positionnement d'ADLIS en tant qu'acteur clé dans le développement de Seqens et de Seqens Solidarités offre l'avantage d'apporter une solution globale pour une réponse plus efficiente aux besoins territoriaux.

Dans le cadre de son implantation sur la commune de Corbeil-Essonnes, ADLIS a pris contact avec le Centre Hospitalier Sud Francilien, afin de connaître ses besoins en matière de logements pour les jeunes en formation.

Cette démarche s'est concrétisée par la signature en marge de son Conseil d'Administration du 12 juin 2024 d'une convention de partenariat dont l'objectif est de favoriser l'accès au logement abordable pour les jeunes en formation au sein de son Institut de Formations Para-Médicales (IFPM) et contribuer ainsi à la réussite et au bien-être des étudiants grâce à un environnement de qualité et au rapprochement avec leur lieu d'études. Ce partenariat a permis à 15 étudiants boursiers de l'IFPM d'être accueillis par ADLIS dans sa nouvelle résidence de Corbeil-Essonnes.



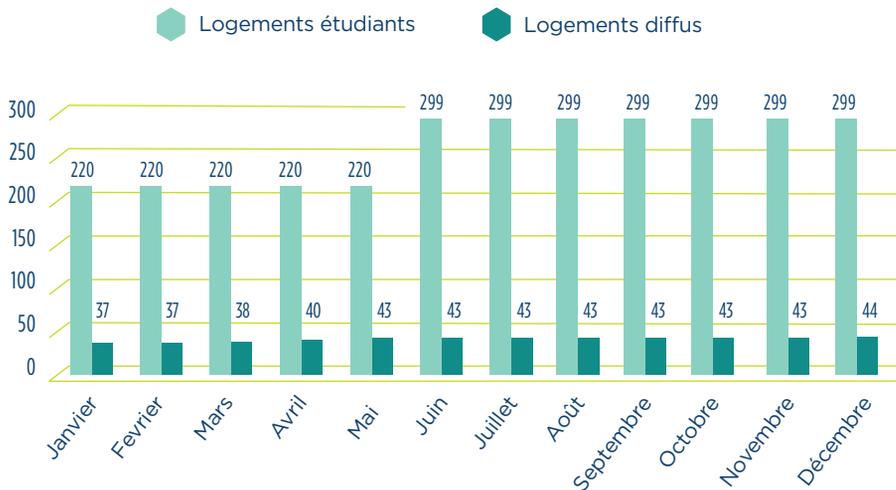
Patrimoine géré

ÉVOLUTION ET RÉPARTITION

Au 31/12/2024, ADLIS dispose d'un patrimoine de 343 logements, contre 254 au 31/12/2023. Cette évolution correspond à la livraison de la résidence « Chantemerle » à Corbeil-Essonnes comprenant 79 logements, et à la mise à disposition par Seqens de 10 logements diffus, comme le prévoit la convention signée entre les deux entités en 2021.

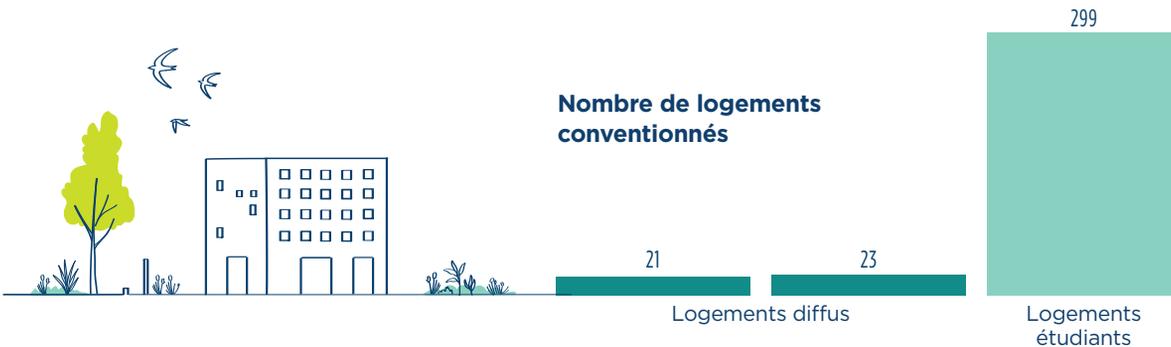
À titre de rappel, cette convention concerne un ensemble de 151 logements de petites surfaces du parc de Seqens, mis à disposition au fur et à mesure des départs des locataires en place.

Évolution nombre de logements par type de résidence sur 2024



L'offre de logements ADLIS se compose principalement d'appartements de type 1. Il est important de noter que, bien que ces logements soient dotés de mobilier (lit, armoire, table, chaise) et d'équipements électroménagers de base (plaques de cuisson et réfrigérateur), ils ne peuvent être considérés comme meublés au sens du décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015

Enfin, on notera que 94% des logements gérés par ADLIS sont conventionnés à l'APL. Cette proportion est ramenée à 52% sur le seul patrimoine de logements diffus.

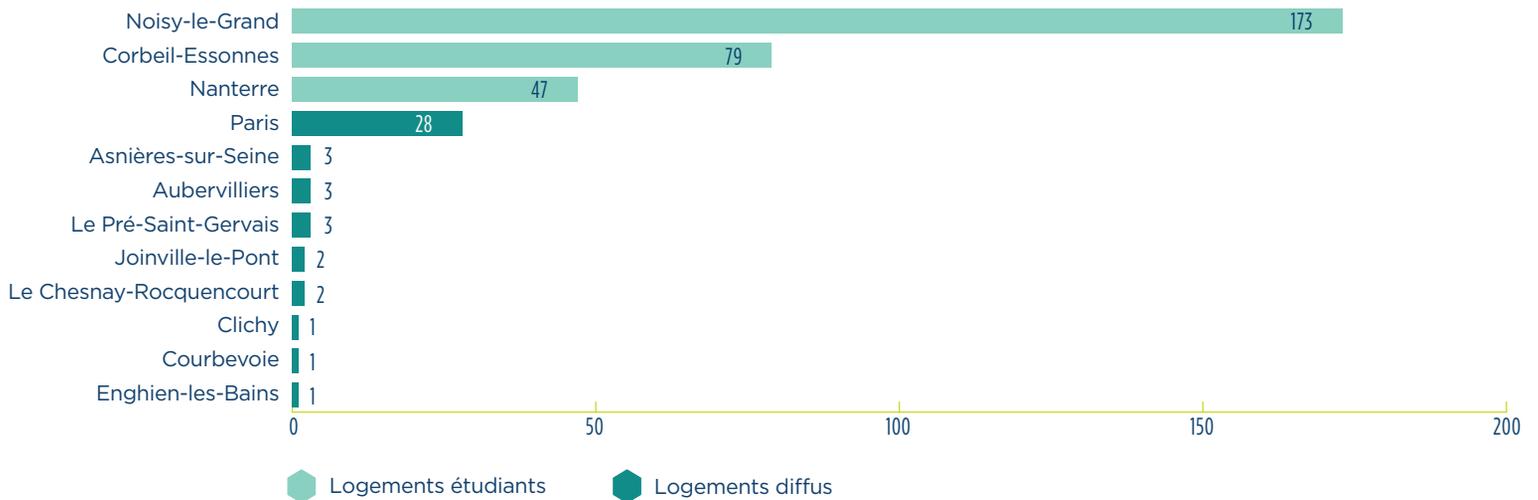




LOCALISATION

Le parc immobilier géré par ADLIS se caractérise par son implantation à proximité de pôles universitaires comme ceux de Champs-sur-Marne (campus Gustave Eiffel) et d'Evry Paris-Saclay pour les résidences pour étudiants, et dans des secteurs où la demande de logements est particulièrement forte pour les logements diffus.

Nombre de logements par localité



Publics accueillis

CONDITIONS

Les critères d'accueil des publics demeurent inchangés et s'inscrivent dans les statuts de l'Association, qui prévoient l'hébergement des personnes en situation de précarité résidentielle.

Cela inclut notamment les individus disposant de faibles ressources, les jeunes quel que soit leur statut (étudiant, salarié, en recherche d'emploi...), ainsi que les personnes âgées.

L'Association répond à ces besoins en gérant et en louant des logements adaptés aux attentes de ces publics.

Plus en détail, ces critères sont :

Pour les logements étudiants :

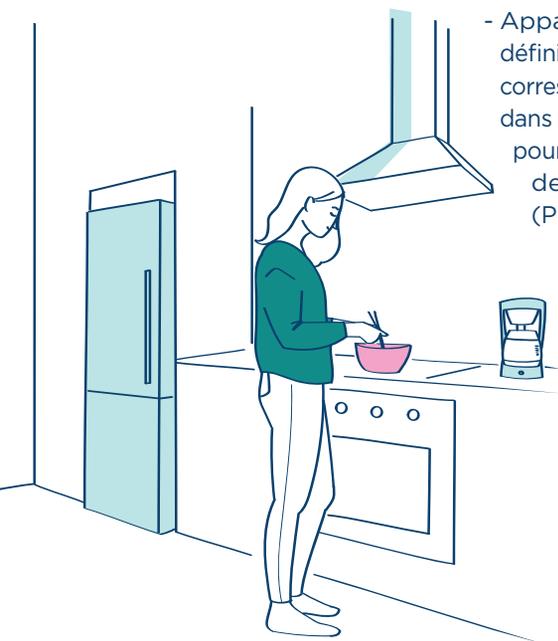
- Être âgé de moins de 30 ans ;
- Être étudiant ou engagé dans une formation en alternance (contrat d'apprentissage, de professionnalisation, de qualification) ou en stage sous convention ;
- Et à titre exceptionnel, les enseignants et les chercheurs pour la nouvelle résidence universitaire de Corbeil-Essonnes.

Pour les logements diffus :

- Appartenir au public prioritaire défini par l'article L. 301-1 du CCH et correspondant aux besoins recensés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Pour tous les types de logements :

- Respecter les critères de ressources établis pour le logement proposé par les équipes d'ADLIS.



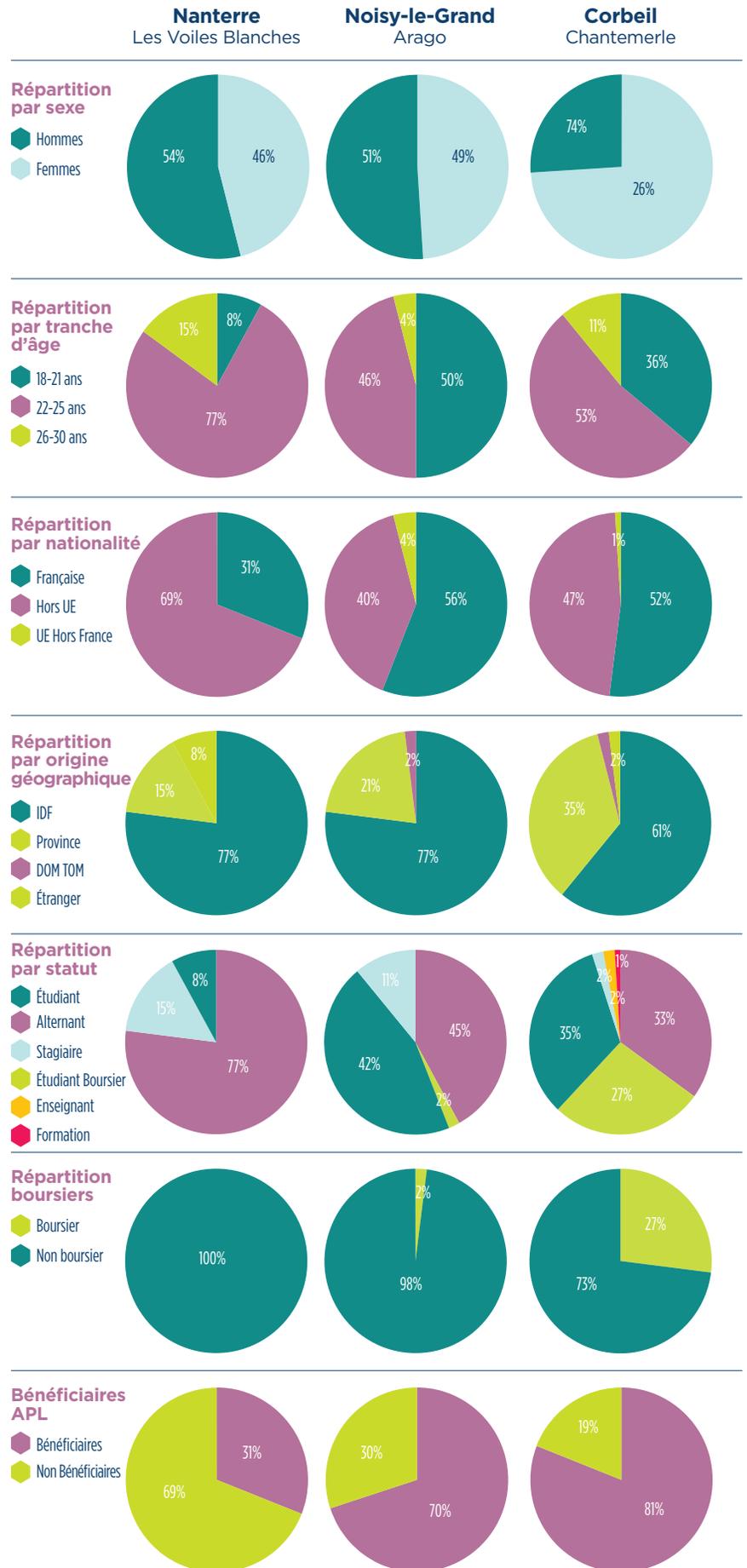
Les critères d'accueil des publics demeurent inchangés et s'inscrivent dans les statuts de l'Association

PROFILS

Les caractéristiques du public étudiant accueilli en 2024 dans les résidences pour étudiants évoluent de manière significative, à la suite de la mise en service de la résidence de Corbeil-Essonnes :

	2024	Rappel 2023
Répartition Homme/Femme	47% - 63%	60% - 40%
Nationalités UE hors France	2%	2%
Nationalités hors UE	46%	51%
Boursiers	16%	11%
Bénéficiaires APL	73%	66%
Montant moyen de l'APL/mois	269,15 €	246,35 €

L'analyse des indicateurs par résidence fait ressortir des disparités sur les profils des étudiants qui reflètent les cursus proposés par les universités et par les écoles situées à proximité.



Gestion locative

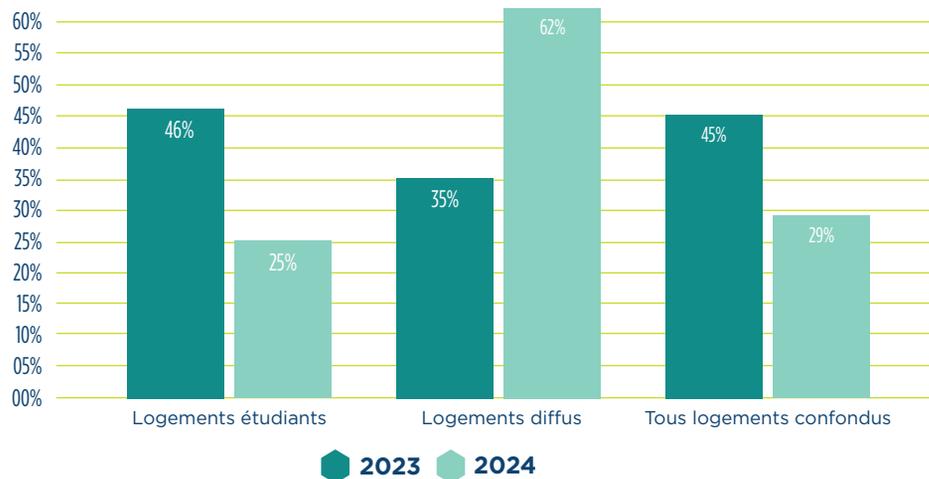
ROTATION

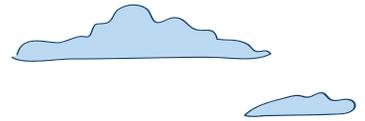
Toutes catégories de logements confondues, le taux de rotation s'établit à un niveau historiquement bas avec 29 % en 2024, contre 45 % en 2023.

La baisse de 47,7% enregistrée sur les logements pour étudiants se concentre sur la seule résidence « Arago » située à Noisy-le-Grand, avec une diminution notable de 29 congés. Cette situation s'explique par l'accueil lors de la rentrée universitaire de 2022, de nombreux étudiants au début de leur cursus de 2 ans au minimum.

Dans ce contexte, une augmentation des congés est à prévoir sur les prochains exercices dans la mesure où ces étudiants auront terminé leur parcours ou auront intégré un stage sur une localisation éloignée.

Enfin, la hausse de 77 % des congés sur les logements diffus correspond dans les faits à 7 départs supplémentaires en 2024.

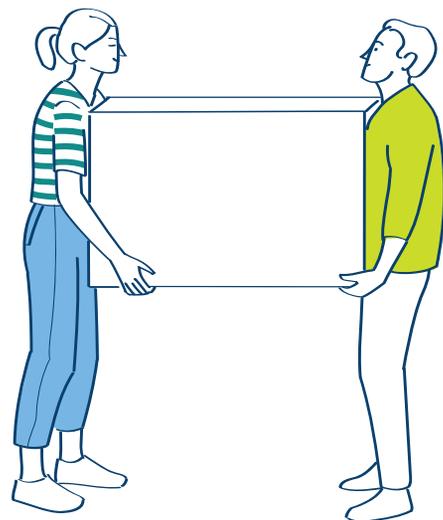
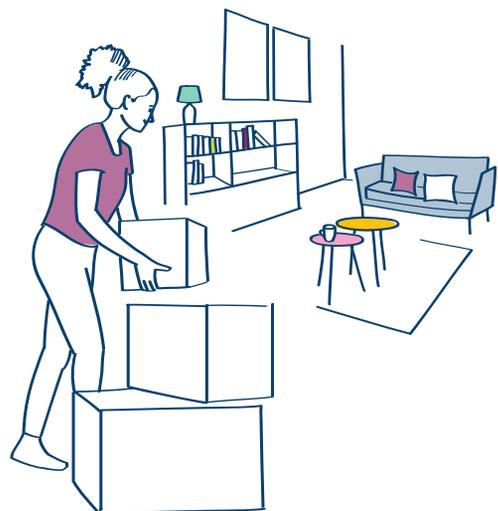
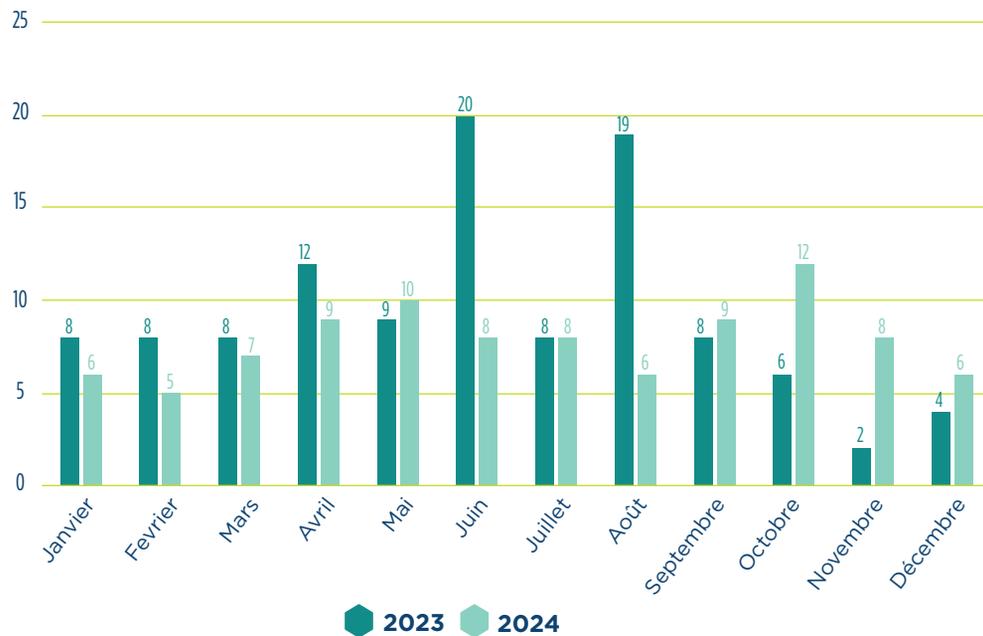




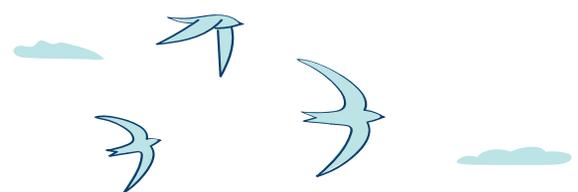
SORTIES DE LOCATAIRES

En relation avec la baisse significative de la rotation enregistrée en 2024, les sorties de locataires s'établissent à 94, contre 112 en 2023.

Une nouvelle fois, on constate une répartition des sorties encore différente d'une année sur l'autre, notamment avec une hausse de 116% des congés sur le dernier trimestre 2024 par rapport à la même période en 2023. Ce constat illustre une nouvelle fois l'évolution de fond des calendriers universitaires avec des décalages pouvant impacter la commercialisation des logements libérés après la rentrée universitaire.



Gestion locative



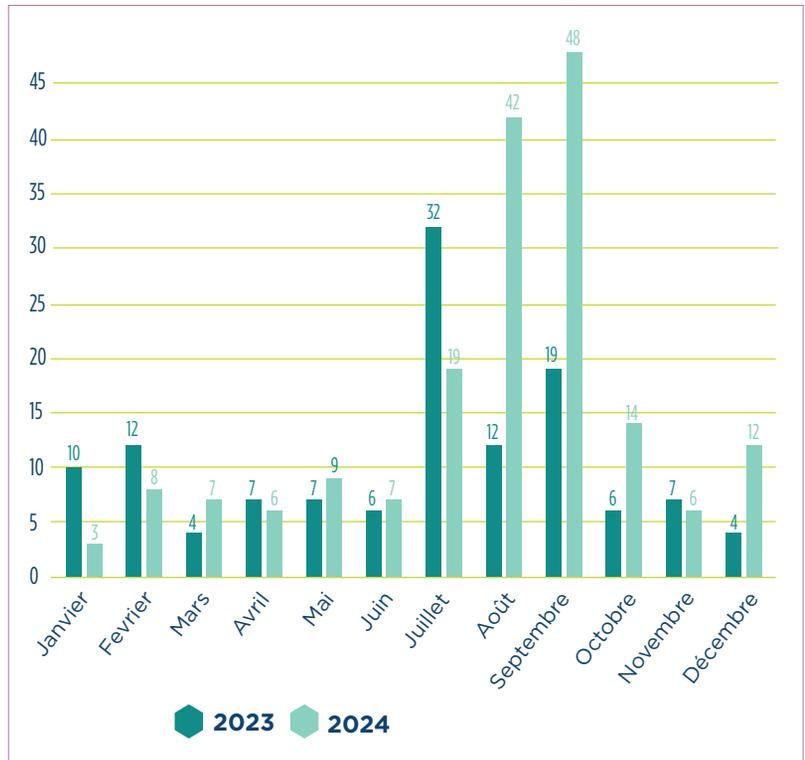
ENTRÉES DE LOCATAIRES

Le suivi des entrées de locataires sur l'exercice 2024 met en évidence la période du mois d'août au mois de septembre au cours de laquelle la majeure partie des logements de la nouvelle résidence de Corbeil-Essonnes a été louée.

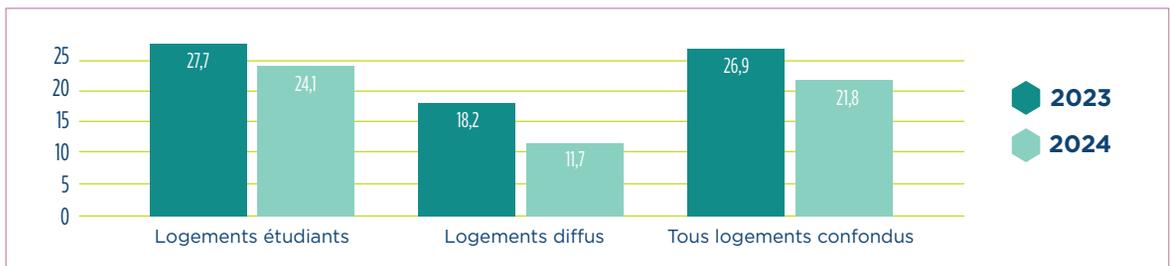
DURÉE DE SÉJOUR

La durée moyenne de séjour tous types de logements confondus est de 21,8 mois en 2024, contre 26,9 mois en 2023.

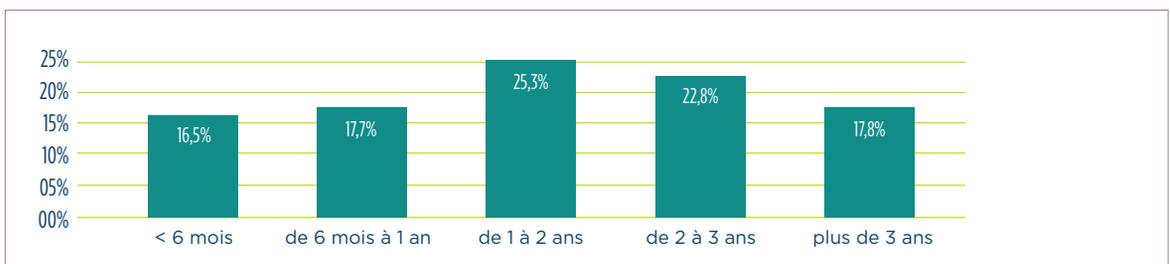
La diminution enregistrée pour les logements étudiants est à corrélérer au départ en 2023 des étudiants en fin de cursus.



Bien que les données portent sur un patrimoine encore limité en nombre, la durée moyenne d'occupation des logements diffus pour l'année 2024 correspond à un retour à la normale, l'exercice 2023 ayant été marqué par le départ d'un occupant de longue date dans le cadre d'une action précontentieuse.



L'analyse des durées d'occupation des logements pour étudiants met en évidence une présence inférieure à 1 an pour 34,2% des résidents.





COMMERCIALISATION

L'exercice 2024 enregistre une hausse de 50,4% du nombre de candidatures reçues avec 1 288 demandes contre 820 pour l'exercice précédent.

Cette activité inédite traduit les différentes actions entreprises dans le cadre de la commercialisation de la nouvelle résidence de Corbeil-Essonnes, dont la diffusion de cette offre sur le site internet « Se Loger » et la mise en place d'un lien pour orienter les prospects vers la page internet ADLIS, positionnée sur le site de Seqens, afin qu'ils déposent leur demande en ligne.

Dans ce cadre, la collecte de dossiers de candidatures via ce circuit représente 95,7% des demandes reçues, contre 94,6% en 2023 et 85,1% en 2022.

Cette primauté du digital dans le parcours des demandeurs a conduit au lancement d'une mission confiée à la société de conseil Peak Ace, avec pour objectif d'accroître le référencement naturel sur internet, de sorte que les résidences gérées par ADLIS soient positionnées en première page des résultats de recherche de Google, générant ainsi plus de trafic.

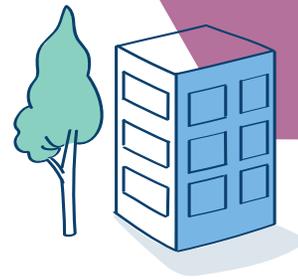
Sur la base de l'audit du site existant, des recommandations ont été émises afin d'augmenter le SEO (Search Engine Optimization) pour la résidence de Corbeil-Essonnes et seront mises en œuvre début 2025. Ces recommandations seront également appliquées aux autres résidences gérées par ADLIS, dans le cadre d'une stratégie de contenu et de référencement naturel sur le long terme.

Ce volet numérique est complété par des actions de communication et de commercialisation sur le terrain, à travers la participation systématique à des journées portes ouvertes auprès de certaines écoles ou instituts de formation, tels que l'ESIEE à Champs-sur-Marne et l'Institut de Formation Paramédical du Centre Hospitalier Sud Francilien.



		Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Total	% / dossiers étudiés
Nombre de demandes reçues	Par site web	52	62	67	64	67	99	210	237	170	105	63	37	1233	
	Par les partenaires	4	5	6	5	5	3	6	3	5	2	2	3	49	
	Par les reservataires	1	0	0	1	0	0	0	2	0	2	0	0	6	
Total Nombre de dossiers		57	67	73	70	72	102	216	242	175	109	65	40	1288	100 %
Nombre de dossiers retenus	Arago	4	9	11	8	12	20	5	2	3	7	10	8	99	
	Corbeil	0	0	4	1	2	5	29	57	30	4	1	0	133	
	Les Voiles Blanches	1	3	4	5	1	1	3	0	1	3	2	6	30	
	Logements diffus	5	5	4	4	2	1	2	4	3	4	4	3	41	
Total Nombre de dossiers		10	17	23	18	17	27	39	63	37	18	17	17	303	24 %
Nombre de signatures	Arago	1	3	5	5	2	3	17	2	6	2	2	6	54	
	Corbeil	0	0	0	0	0	0	0	39	36	4	1	0	80	
	Les Voiles Blanches	0	1	1	1	0	2	1	1	0	1	1	3	14	
	Logements diffus	2	4	1	1	1	2	1	0	4	2	0	0	26	
Total Nombre de signatures		3	8	7	6	9	6	19	42	46	9	6	13	174	14 %

Gestion locative



TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Le taux d'occupation au 31 décembre 2024 enregistre une légère baisse de 1 point pour atteindre 97,8%, contre 98,8% au 31 décembre 2023.

Pour autant, cette valeur témoigne d'une bonne performance et des efforts mobilisés pour commercialiser avec succès les 79 nouveaux logements de la résidence de « Chantermerle » à Corbeil-Essonnes

Parmi les 16 logements restés vacants au 31 décembre 2024, on notera :

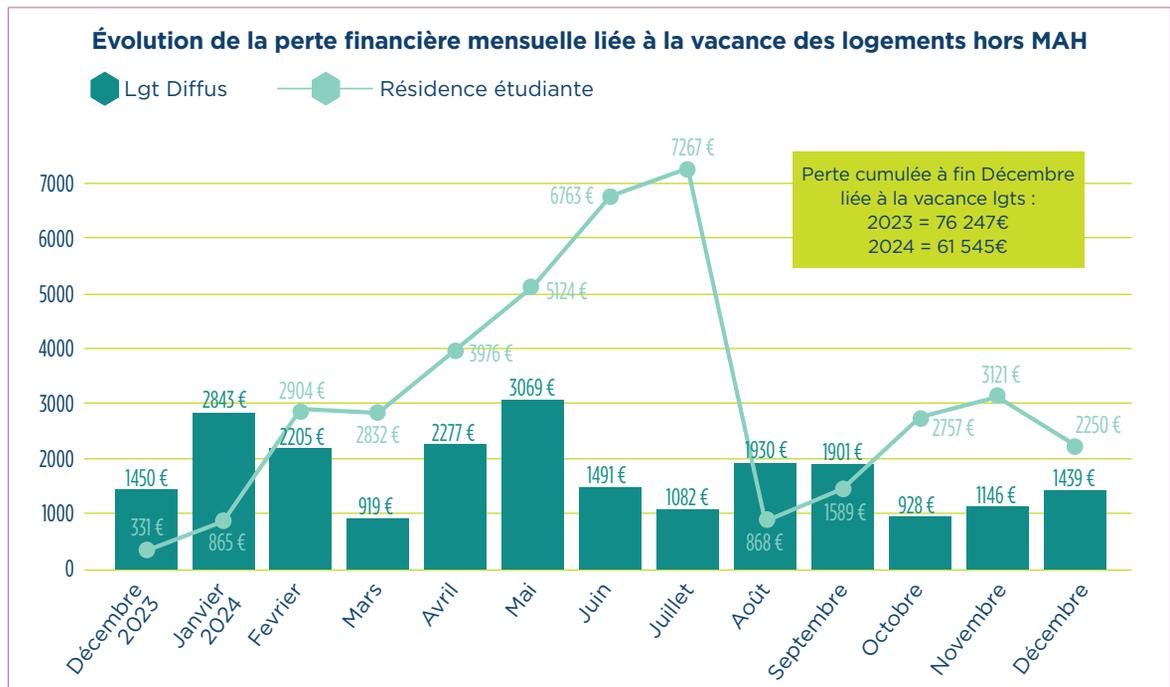
- 11 logements vacants pour travaux ;
- 5 logements en attente de candidature, dont 1 réservé à l'hôpital Necker.



Depuis trois exercices, l'occupation des logements gérés par ADLIS enregistre une grande stabilité avec un taux toujours supérieur à 90 %, malgré la mise en service d'une nouvelle résidence en 2024.

PERTE FINANCIÈRE LIÉE À LA VACANCE DES LOGEMENTS

L'indicateur des pertes d'exploitation enregistre à nouveau une baisse de 15K€ par rapport à l'exercice écoulé pour atteindre 61K€, soit 3,5% des recettes d'ADLIS.



TAUX DE RECOUVREMENT

A l'instar du taux d'occupation, le taux de recouvrement enregistre une grande stabilité tout au long de l'exercice 2024, pour se maintenir à 99,1% au 31/12/2024.



IMPAYÉS ET CONTENTIEUX

Après 5 années de baisse ininterrompue, l'indicateur de suivi des impayés enregistre une variation à la hausse de 14 K€ au 31/12/2024.

	Présents		Partis		Total	
	Nbre	Montant	Nbre	Montant	Nbre	Montant
déc-23	18	6 585	12	15 237	30	21 822
déc-24	18	9 810	21	25 828	39	35 638

Les impayés des résidents présents portent sur le même nombre de dossiers (18), mais le montant moyen par dossier passe de 366 € à 545 €.

En revanche, les impayés des résidents partis enregistrent une augmentation de 30% du nombre

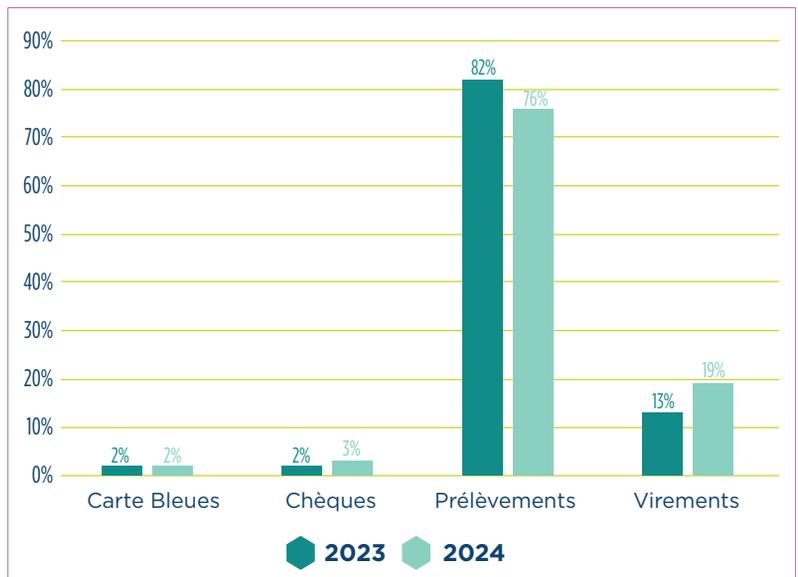
de dossiers et concernent dorénavant 39 anciens locataires, dont le montant moyen d'impayés augmente de 26% pour atteindre 914 €.

Aucune procédure pour résiliation de bail n'est en cours au 31 décembre 2024.

MODES D'ENCAISSEMENT

Pour la première fois, le taux de paiement par prélèvement diminue au profit des virements bancaires.

Pour autant, le taux de 76% enregistré en 2024 reste largement supérieur au constat fait dans la profession.



Outils et moyens de l'association

Modèle de gestion

INTERMÉDIATION LOCATIVE

Pour rappel, ADLIS assure la gestion locative et sociale des logements mis à disposition par les bailleurs Seqens et Seqens Solidarités, conformément à sa mission statutaire : offrir une solution de logement temporaire de qualité et abordable auprès de personnes en situation de précarité notamment d'hébergement.

Son activité s'inscrit dans le cadre de l'intermédiation locative, telle que définie par les articles L.442-8-1 à L.442-8-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui encadrent la sous-location de logements appartenant à des organismes HLM.

Ce cadre juridique est complété par les articles L.365-4, R.365-4 et R.365-5 du même code, précisant les conditions d'exercice de l'intermédiation locative.

À ce titre, ADLIS est agréée pour réaliser des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour des logements du parc social ainsi que du parc privé, mais également pour des résidences sociales depuis le renouvellement de son agrément en 2023.

APPUI DE SEGENS

En plus des collaborateurs en charge de la proximité, la gestion commerciale, locative et technique est assurée par une équipe dédiée et localisée au siège d'ADLIS.

Parallèlement, les Directions Supports de Seqens apportent leurs compétences sur les aspects financiers et comptables, les ressources humaines, le droit et l'informatique.

Cet appui essentiel s'inscrit dans le cadre d'une convention de gestion conclue le 18 décembre 2019 pour une période de trois ans, effective à compter du 1er janvier 2020, et reconduite automatiquement pour une durée équivalente.

Le Conseil d'Administration d'ADLIS, lors de sa réunion du 5 avril 2023, a validé la prolongation de cette convention jusqu'au 31 décembre 2025.



Stratégie

RAPPEL DES AXES STRATÉGIQUES

Les orientations stratégiques de l'Association ont été définies pour les quatre années à venir, lors du bureau d'ADLIS du 16 juin 2022, sur la base d'analyses établies selon les méthodes PESTEL et SWOT.

Ces orientations ont été déclinées dans un plan d'actions :

- **Développer de nouveaux partenariats** à forte valeur ajoutée sociale en s'appuyant sur une offre de petits logements diffus ;
- **Saisir les opportunités d'évolution des dispositifs** de sécurisation des loyers pour développer son offre d'intermédiation locative ;
- **Garantir les conditions d'un excédent d'exploitation** sur le moyen et long terme pour chaque résidence de logements étudiants et tout particulièrement pour les nouvelles opérations ;
- **Rédiger un cahier des charges ADLIS** intégrant les nouveaux services et les nouvelles technologies ;

- **Poursuivre la prise en gestion de nouvelles opérations** de logements pour étudiants en veillant à un arbitrage basé sur des conditions d'exploitation favorables ;
- **Poursuivre l'ouverture du Conseil d'Administration** en favorisant l'entrée de nouveaux membres issus de structures autres que Seqens et Action Logement ;
- **Renforcer la maîtrise des spécificités du métier de gestionnaire** en ayant éventuellement recours à des expertises externes ;
- **Lancer le chantier de la digitalisation du parcours client ADLIS** en réponse aux attentes du public de jeunes et aux contraintes d'optimisation des coûts d'exploitation ;
- **Renforcer les process décisionnels propres à ADLIS** ;
- **Développer des supports et des actions de communication** spécifiques à ADLIS ;
- **Limiter la dépendance au modèle du logement pour étudiants** en travaillant sur la possibilité de prise en gestion de résidences sociales pour des publics rencontrant essentiellement des problèmes de logements temporaires comme les soignants ou les jeunes en mobilité professionnelle.



Stratégie

POINT D'AVANCEMENT

Au-delà de l'accroissement du patrimoine géré, la mise en service de la nouvelle résidence ADLIS à Corbeil-Essonnes est identifiée depuis l'origine de ce projet, comme une opportunité pour réaliser un retour d'expérience de nature à répondre aux orientations stratégiques d'ADLIS.

Ce retour d'expérience a été réalisé avec les équipes de Seqens Solidarités et d'ADLIS lors d'un travail collectif mené le 8 octobre 2024, soit 4 mois après la mise en service réussie de cette nouvelle résidence. Il se veut une analyse critique des difficultés rencontrées et des bonnes pratiques identifiées autour de trois aspects clés : le management du projet, le suivi travaux et la gestion technique et enfin la commercialisation et la gestion locative.

A cette occasion, les échanges ont mis en lumière plusieurs besoins essentiels et pistes d'amélioration pour garantir la réussite future des projets et les conditions pour ADLIS d'assurer son activité de gestionnaire comme un métier à part entière :

- la finalisation du cahier des charges autour de prestations et de critères précis,
- la structuration des relations avec la maîtrise d'ouvrage pour fluidifier le suivi des projets,
- le développement d'une meilleure stratégie de visibilité et de référencement pour attirer rapidement les clients,
- et enfin la mise en place des outils numériques pour améliorer l'efficacité de la gestion locative.

Un plan d'actions complet sera établi et décliné à partir de 2025 sur la base de ce retour d'expérience.



Bilan 2024 et perspectives 2025

L'année 2024 a été marquée par une avancée significative dans le développement et la gestion de l'activité d'ADLIS.

La mise en service réussie de la nouvelle résidence constitue une étape majeure, tant sur le plan de la gestion de projet que du positionnement de l'Association.

Cette expérience a également été l'occasion d'un retour d'expérience constructif, aligné avec les orientations stratégiques en matière de développement et d'amélioration continue de l'organisation.

Ces acquis seront précieux pour la pérennisation et l'expansion des activités.

Forte de cette expérience, ADLIS aborde cette nouvelle année avec ambition et détermination.

Les principaux objectifs porteront sur le développement de nouvelles résidences universitaires, l'optimisation de la gestion locative ainsi que le renforcement des expertises propres à l'activité de gestionnaire.

Cette dynamique s'inscrit pleinement dans la continuité de la mission d'ADLIS : offrir aux publics en précarité d'hébergement des solutions de logement accessibles, confortables et adaptées à leurs besoins.



ADLIS

Groupe ActionLogement



www.seqens.fr

 Seqens

 @SEQENSofficieI

Jun 2025 - Agence UL IPA