

# RAPPORT DE GESTION 2021



ADLIS 

Groupe ActionLogement



# SOMMAIRE

<b>1. Le mot du Président</b> .....	<b>4</b>
<b>2. La mission d'Adlis</b> .....	<b>4</b>
<b>3. La gouvernance</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Le modèle de gestion</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Les faits marquants de l'année 2021</b> .....	<b>5</b>
<b>6. Le patrimoine géré</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Le public accueilli</b> .....	<b>7</b>
<b>8. Les indicateurs de gestion pour 2021</b> .....	<b>9</b>
8.1 Rotation .....	9
8.2 Entrées de locataires .....	10
8.3 Sorties de locataires.....	11
8.4 Taux d'occupation et vacance commercialisable des logements.....	12
8.5 Redevances et quittancement .....	13
8.6 Taux de recouvrement.....	14
<b>9. Bilan 2021 et perspectives 2022</b> .....	<b>16</b>

## 1. LE MOT DU PRÉSIDENT

**Philippe PELLETIER**  
Président

L'insuffisance de l'offre francilienne de logements étudiants est hélas établie : à chaque rentrée universitaire, c'est un véritable parcours du combattant que doivent affronter les étudiants... Le groupe Seqens s'est donc organisé pour leur proposer autant que possible des logements accessibles, confortables, proches des établissements d'enseignement : l'association Adlis est ainsi en charge de favoriser la rencontre d'une offre qui s'accroît régulièrement et d'une demande qui, passée la situation exceptionnelle créée par la pandémie de la Covid, ne faiblit pas.

Ce rapport d'activité relate en conséquence comment nous avons fait face à la crise sanitaire et comment nous avons redéployé notre offre ; il évoque aussi les perspectives de progrès pour améliorer sur les plans quantitatif et qualitatif notre réponse à l'attente des étudiants.



## 2. LA MISSION D'ADLIS

Créée en 1993 à l'initiative de la SA d'HLM Les Trois Vallées devenue Domaxis, puis dernièrement Seqens, l'Association pour le Développement Local et l'Insertion Sociale (ADLIS) dispose des agréments d'intermédiation et de gestion locative, ainsi que d'ingénierie sociale, financière et technique. Ces agréments ont été renouvelés en octobre 2018 pour une durée de 5 ans. A ce titre, Adlis se positionne auprès de ses membres comme étant une réponse complète à la gestion du logement accompagné auprès des publics les plus fragiles et favorise ainsi le développement de cette offre.

## 3. LA GOUVERNANCE

Au 31 décembre 2021, la gouvernance de l'association Adlis est assurée par un Conseil d'administration, composé par des membres personnes physiques et morales, tel que repris dans le tableau ci-dessous :

Administrateurs	Représentants permanents
Philippe PELLETIER	
Françoise COMTE-RICUR	
Elisabeth NOVELLI	
Alain PERRIER	
Seqens	Pascal VAN LAETHEM
Seqens Solidarités	Elisabeth NOVELLI
Action Logement Immobilier	Pierre-Yves THOREAU
Catherine PAULIN	
François CHOLLET	
La Fondation Apprentis d'Auteuil	Nicolas MENDY



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. Les membres de ce bureau sont au 31 décembre 2021 :

- **Président** - Philippe PELLETIER
- **Vice-Présidente** - Françoise COMTE-RICUR
- **Administrateur Délégué** - Alain PERRIER
- **Secrétaire** - Elisabeth NOVELLI
- **Trésorière** - François CHOLLET

## 4. LE MODÈLE DE GESTION

Pour mémoire, les articles L.442-8-1 à L.442-8-2 du Code de la Construction et de l'Habitation régissent les conditions de la sous-location de logements appartenant à des organismes HLM.

Dans ce cadre, Adlis assure la gestion locative et sociale des logements mis à disposition par les bailleurs Seqens et Seqens Solidarités afin de répondre à l'objet fixé par ses statuts : le logement des personnes défavorisées.

Adlis s'appuie sur les compétences de Seqens pour mener à bien ces missions, dans le cadre d'une convention de gestion signée le 18 décembre 2019 pour une durée de 3 ans, renouvelable pour la même durée par tacite reconduction. La mise en œuvre opérationnelle est assurée par une équipe dédiée à la gestion locative et technique, et par les Directions Supports pour les sujets relatifs à la finance-comptabilité, aux ressources humaines, au droit et à l'informatique.

## 5. LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2021

**Afin de consolider le rôle d'Adlis, sa gouvernance a fixé en 2020 plusieurs orientations à moyen et long termes portant sur :**

- La poursuite de l'ouverture vers l'extérieur ;
- Le développement du patrimoine géré.

**Les premières concrétisations auront été enregistrées sur l'exercice 2021 avec :**

- la signature d'une nouvelle convention de mise à disposition par Seqens de 151 nouveaux logements diffus de petite surface ;
- la signature avec Action Logement Services d'une convention de financement pour le logement temporaire de parents d'enfants hospitalisés à l'hôpital Necker ;
- l'étude en cours de deux projets de résidences pour étudiants présentés par Seqens Solidarités et localisées à Orsay ainsi qu'à Corbeil pour un total de 206 logements.

Enfin, les conséquences de la crise sanitaire et des périodes de confinement observées en 2021 sont appréciées comme en 2020 dans chaque indicateur de gestion développé ci-après.

## 6. LE PATRIMOINE GÉRÉ

Au 31 décembre 2021, Adlis dispose d'un patrimoine de 240 logements, contre 242 au 31 décembre 2020, répartis comme suit :

Type	Localisation	Libellé	Nombre	Typologie	APL
Logements étudiants	Nanterre	Les Voiles Blanches 36	36	1	Oui
	Nanterre	Les Voiles Blanches 11	11	1	Oui
	Noisy Le Grand	Arago	172 + 1 lgt gardien	1	Oui
<b>Total</b>			<b>220</b>		
Logements diffus	Aubervilliers	Aubervilliers 1	2	1	Oui
	Aubervilliers	Aubervilliers 2	1	1	Oui
	Le Chesnay	Le Chesnay Franklin	1	1	Oui
	Nanterre	République	2	1	Oui
	Paris 5	Censier	2	1	Non
	Paris 9	La Tour d'Auvergne	2	1	Oui
	Paris 13	Vergniaud	2	1	Non
	Paris 16	Boileau	5	1	Non
	Paris 16	Chardon Lagache	3	1	Non
<b>Total</b>			<b>20</b>		
<b>Total général</b>			<b>240</b>		

Seul le nombre des logements diffus enregistre une évolution en 2021 :

- Logements sortis du patrimoine diffus géré par Adlis :

1 logement d'une pièce situé dans le groupe immobilier de Nanterre République concerné par un programme de rénovation urbaine ;

2 logements de quatre pièces situés dans le groupe immobilier de Bagneux Mozart. La mise à disposition de ces logements par Seqens auprès d'Adlis répondait à une demande de la ville de Bagneux, pour la mise en place de colocations au profit d'étudiants des beaux-arts. Cette mise à disposition a pris fin comme convenu le 30 décembre 2021.

- Logements entrés dans le patrimoine diffus géré par Adlis :

1 logement d'une pièce situé dans le groupe immobilier du Chesnay Franklin, mis à disposition dans le cadre de la nouvelle convention signée entre Adlis et Seqens.

Pour rappel, l'offre de logements Adlis porte essentiellement sur des appartements de type 1 d'une surface comprise entre 15,7 m<sup>2</sup> et 35,9 m<sup>2</sup>, avec une moyenne de 19,5 m<sup>2</sup>. Ces logements ne peuvent être considérés comme meublés au titre du décret n°2015-981 du 31 juillet 2015, mais sont équipés de mobilier de base (lit, armoire, table, chaise) et d'électroménager (plaques de cuisson et réfrigérateur).

La proportion de logements étudiants, propriétés de Seqens Solidarités, demeure inchangée avec 92 % des logements gérés par Adlis, contre 8 % pour les logements diffus sur le patrimoine de logements de Seqens.

## 7. LE PUBLIC ACCUEILLI

Pour mémoire, les statuts d'Adlis adoptés lors de l'Assemblée générale mixte du 21 janvier 2014 prévoient :

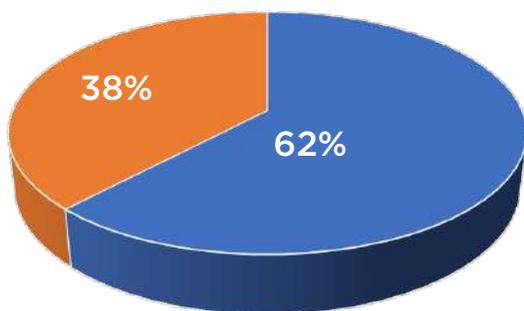
« le logement des personnes rencontrant des difficultés de logement, notamment les personnes à faibles ressources, les personnes jeunes quel que soit leur statut (étudiant, salarié, sans emploi...), les personnes vieillissantes, par la construction, l'acquisition, la gestion, la location de logements qui leur sont destinés ».

A ce jour, les conditions d'accès aux logements gérés par Adlis demeurent inchangées avec :

- Pour les logements étudiants :
  - être âgé de moins de 30 ans ;
  - être étudiant ou être titulaire d'un contrat d'apprentissage ou d'un contrat de professionnalisation ou d'un contrat de qualification ou d'une convention de stage.
- Pour les logements diffus :
  - faire partie du public prioritaire, au titre de l'article L. 301-1 du CCH aux besoins identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;
- Et dans tous les cas :
  - respecter les conditions de ressources applicables au logement proposé par les équipes d'Adlis.

Parmi les caractéristiques du public accueilli en 2021 dans les résidences pour étudiants « Arago » et « Les Voiles Blanches », on retiendra :

Répartition par sexe

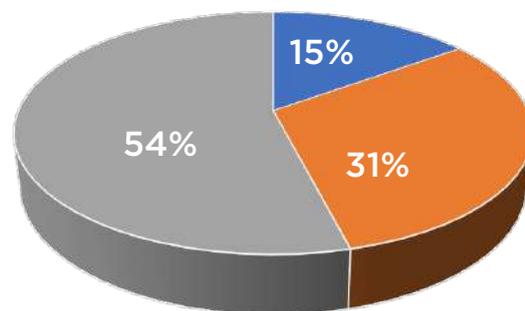


■ Hommes



■ femmes

Répartition par tranche d'âge



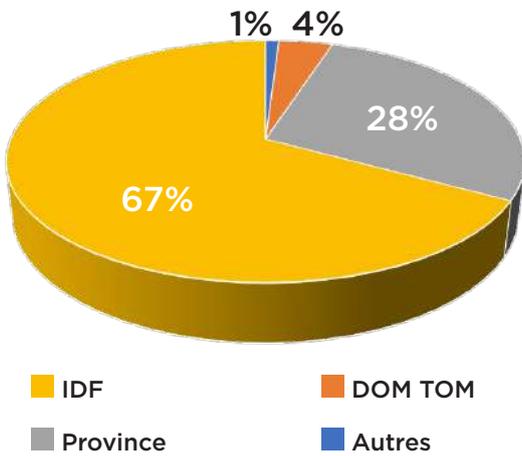
■ 18-21 ans

■ 22-25 ans

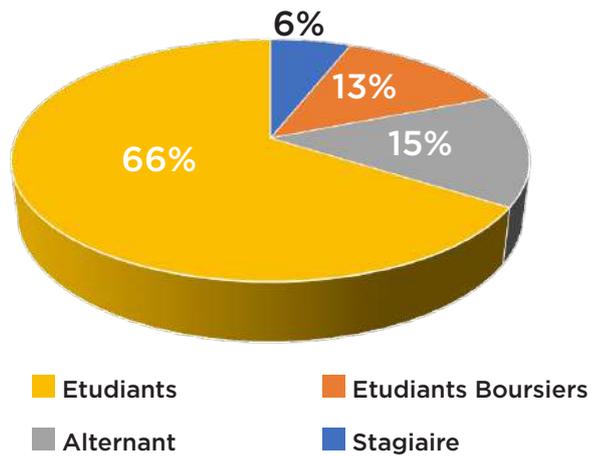
■ 26-30 ans

S'agissant du public présent, l'ancienneté dans les lieux diffère selon le type d'occupation des logements, avec une valeur de :

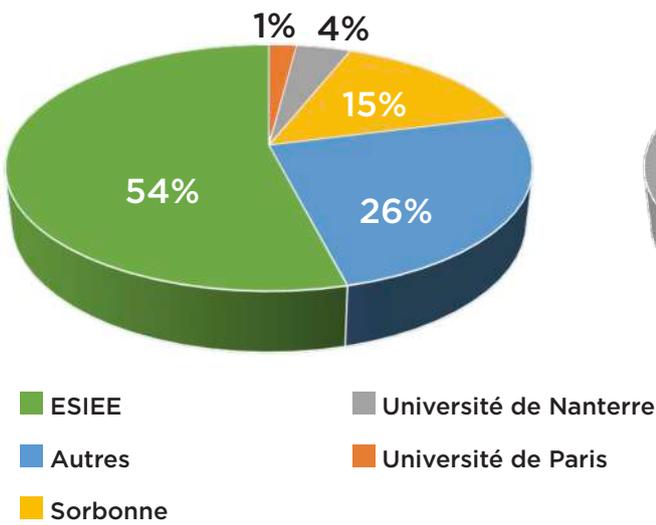
Répartition par origine géographique



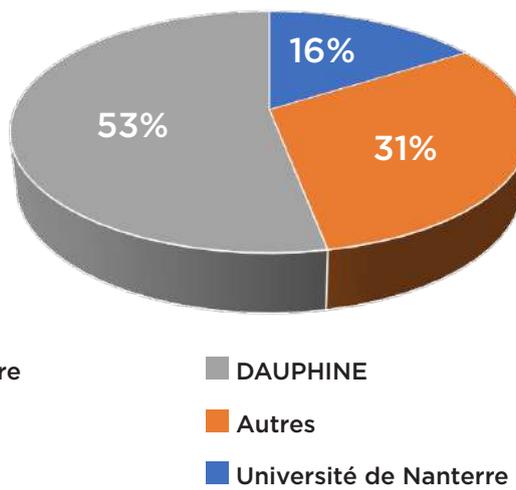
Répartition par statut



Répartition par établissement d'enseignement  
Résidence ARAGO

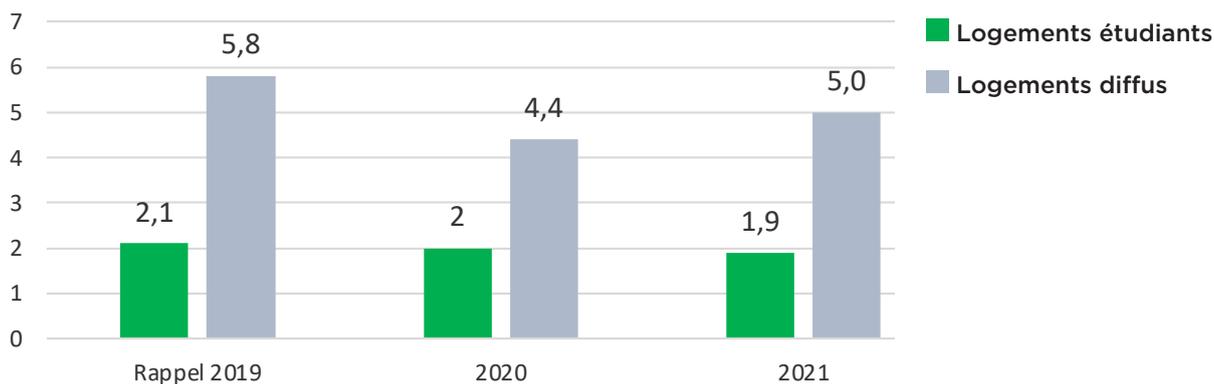


Répartition par établissement d'enseignement  
Résidence LES VOILES BLANCHES



- 1,9 an pour le logement étudiant, en légère baisse depuis 2 ans en raison de la crise sanitaire et des périodes de confinement successives ;
- 5,0 ans pour le logement diffus, après une nette diminution en 2020 en raison de l'accueil de 6 jeunes en colocation dans 2 logements sur Bagneux, libérés et rendus à Seqens à la fin de l'année 2021. Ce retour à une valeur d'ancienneté déjà constatée met en évidence une nouvelle fois les besoins en matière de parcours résidentiel vers un logement pérenne en lien avec Seqens.

### Ancienneté dans le logement (en nombre d'années)



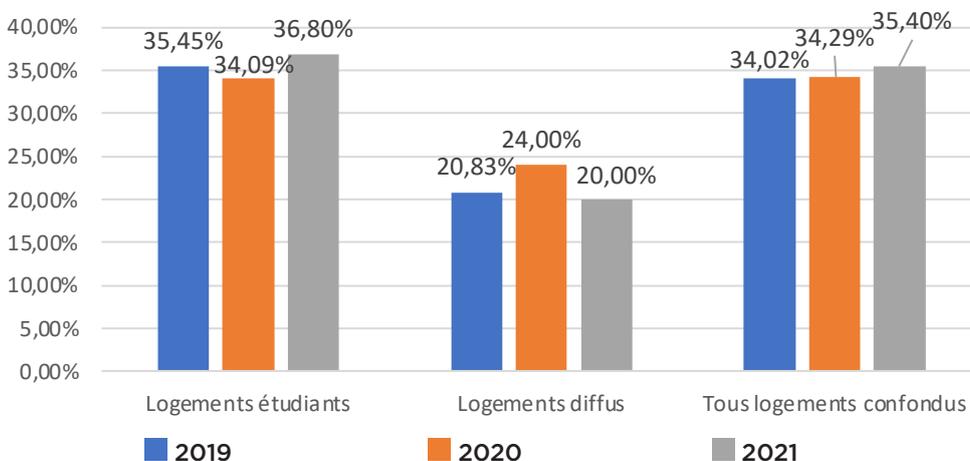
## 8. LES INDICATEURS DE GESTION POUR 2021

### 8.1 Rotation

Tous types de logements confondus, la rotation est de 35,40 % en 2021, contre 34,29 % en 2020, soit une augmentation de 1,11 point, non significative à ce niveau d'activité.

La rotation présente toujours une différence marquée selon le type d'occupation des logements.

Compte tenu de la taille limitée de l'échantillon avec seulement 20 unités, la baisse de 4 points de la rotation pour le logement diffus n'est pas significative.

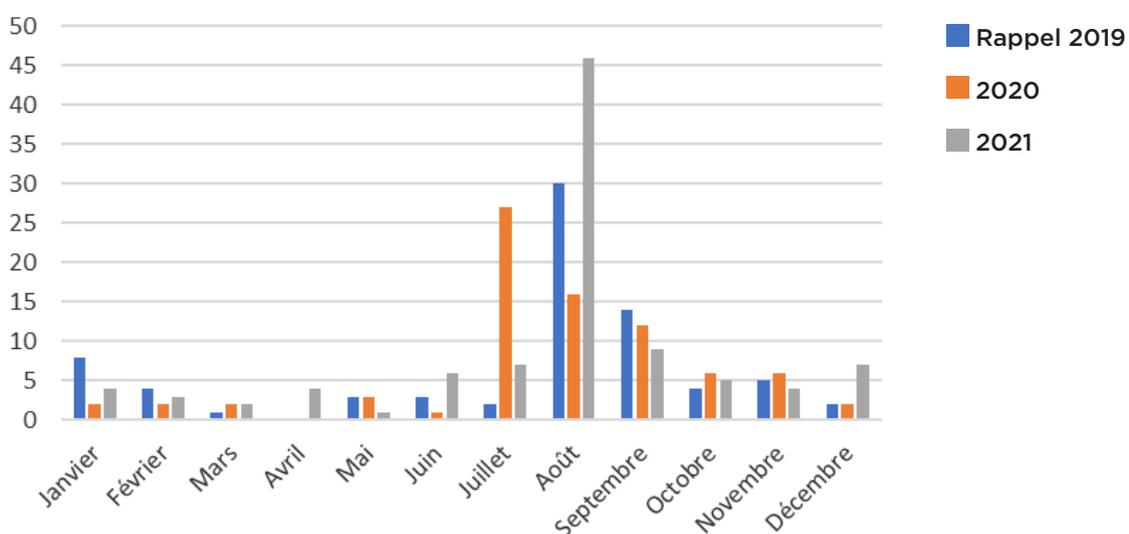


## 8.2 Entrées de locataires

Avec 98 entrées dans les lieux de locataires réalisées en 2021, contre 79 en 2020, le nombre d'entrées progresse de 24,05 % et témoigne ainsi de la baisse de stock de logements vacants au 31 décembre 2021 limité à 2 logements contre 11 logements au 31 décembre 2020.

98,0 % des entrées de nouveaux locataires se concentrent sur les résidences pour étudiants, avec pour incidence une forte saisonnalité de l'activité d'Adlis, plus particulièrement avant la rentrée scolaire.

Sur ce point, on notera que le mois d'août a concentré 46,9 % des entrées enregistrées en 2021. Cette situation nouvelle sur les 3 derniers exercices témoigne d'une forme d'attente de la part des demandeurs vis-à-vis des conditions de reprise des cours à la rentrée 2021.



Mois	Rappel 2019	2020	2021
Janvier	8	2	4
Février	4	2	3
Mars	1	2	2
Avril	0	0	4
Mai	3	3	1
Juin	3	1	6
Juillet	2	27	7
Août	30	16	46
Septembre	14	12	9
Octobre	4	6	5
Novembre	5	6	4
Décembre	2	2	7
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>79</b>	<b>98</b>

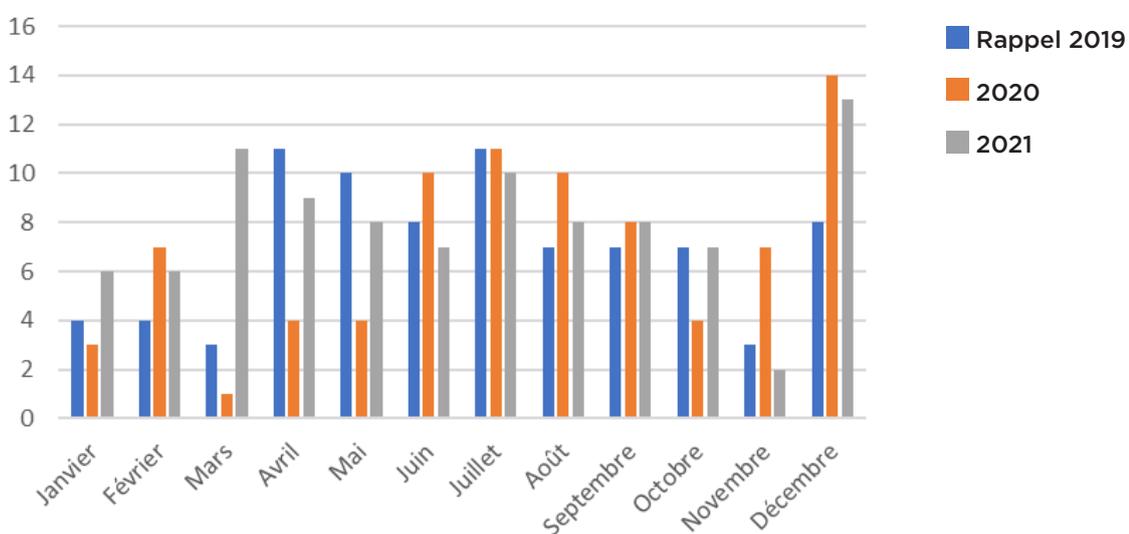
### 8.3 Sorties de locataires

Avec 95 départs effectifs, le nombre de sorties enregistrées en 2021 est sensiblement supérieur à celui constaté pour l'exercice 2020, avec 83 sorties.

La comparaison précise de ces deux exercices laisse apparaître une répartition mensuelle des départs de locataires très différente, en raison de la reconduction des mesures de confinement prises dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire au cours de l'année 2021.

Ainsi, les congés enregistrés à fin mai 2021 représentent 42,10 % du total annuel, contre 22,89% pour l'exercice 2020.

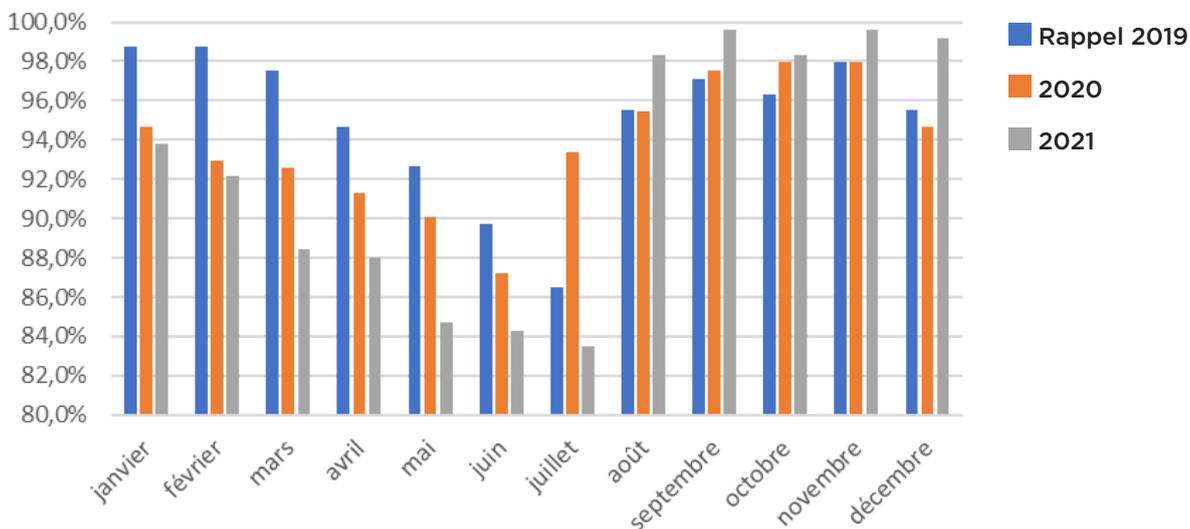
Ce chiffre témoigne de la fin de la position d'attente des étudiants face aux mesures de confinement successives et de la mise en place systématique des cours à distance.



Mois	Rappel 2019	2020	2021
Janvier	4	3	6
Février	4	7	6
Mars	3	1	11
Avril	11	4	9
Mai	10	4	8
Juin	8	10	7
Juillet	11	11	10
Août	7	10	8
Septembre	7	8	8
Octobre	7	4	7
Novembre	3	7	2
Décembre	8	14	13
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>95</b>

### 8.4 Taux d'occupation et vacance commercialisable des logements

Malgré un contexte encore marqué par les effets de la crise sanitaire, le taux d'occupation au 31 décembre 2021 progresse de manière remarquable avec 99,2 %, contre 94,6 % au 31 décembre 2020.



Mois	Rappel 2019	2020	2021
<b>Janvier</b>	98,8%	94,6%	93,8%
<b>Février</b>	98,8%	93,0%	92,1%
<b>Mars</b>	97,5%	92,6%	88,4%
<b>Avril</b>	94,7%	91,3%	88%
<b>Mai</b>	92,6%	90,1%	84,7%
<b>Juin</b>	89,8%	87,2%	84,3%
<b>Juillet</b>	86,5%	93,4%	83,5%
<b>Août</b>	95,5%	95,5%	98,3%
<b>Septembre</b>	97,1%	97,5%	99,6%
<b>Octobre</b>	96,3%	97,9%	98,3%
<b>Novembre</b>	98%	97,9%	99,6%
<b>Décembre</b>	95,5%	94,6%	99,2%

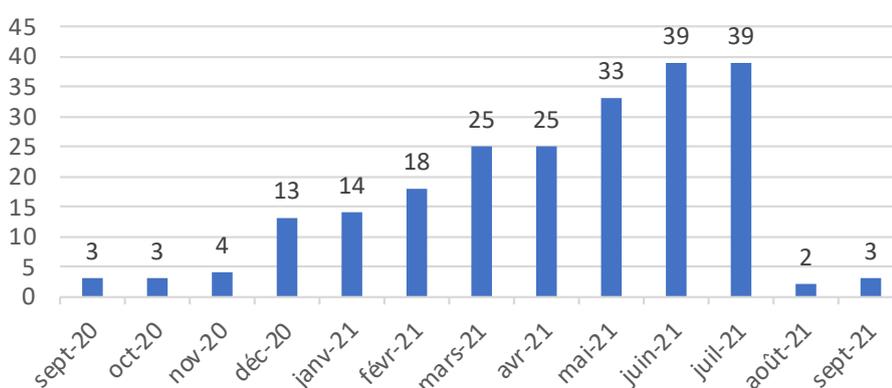
Cette performance résulte du plan d'actions validé par le Conseil d'administration d'Adlis du 29 mars 2021. A cette occasion, un point de situation précis sur la vacance et le potentiel commercial de la résidence « Arago » située à Noisy-le-Grand, a permis de mettre en évidence, indépendamment du contexte sanitaire actuel :

- Une concurrence accrue avec la livraison en 2020 et 2021 de plusieurs résidences pour étudiants représentant une offre de près de 400 logements neufs sur le campus Gustave Eiffel ;
- Un positionnement inadéquat de la résidence Arago en termes de rapport qualité/éloignement/prix en raison du niveau élevé du loyer forfaitaire versé à Seqens Solidarités (95 % du loyer plafond APL).

Dès lors, Adlis a souhaité revoir à la baisse la grille des loyers appelés auprès des nouveaux résidents et solliciter Seqens Solidarités pour un ajustement du loyer forfaitaire à un niveau analogue à celui pratiqué auprès du gestionnaire ARPEJ sur le même secteur géographique. Après autorisation des Conseils d'administration de Seqens Solidarités du 9 juin 2021 et d'Adlis du 11 juin 2021, un avenant a été signé à cet effet. La nouvelle grille des loyers de la résidence « Arago » a été mise en place dès le 1er juillet dernier. Parallèlement, les équipes d'Adlis ont mis en œuvre des actions de commercialisation renforcée notamment avec la diffusion des offres sur le site internet « seloger.com ».

**Au final, ce travail a permis une résorption de la vacance constatée sur la résidence « Arago » comme illustrée ci-dessous :**

#### Nombre de logements vacants



Face à ces résultats très encourageants, les équipes d'Adlis restent entièrement mobilisées pour consolider un niveau de performance déterminant pour l'activité de l'association.

### 8.5 Redevances et quittancement

Au 31 décembre 2021, les montants moyens de redevances et d'APL ou d'AL quittancés sont les suivants :

Type	Localisation	Libellé	Surface moyenne	Redevance moyenne déc. 2021
Logements étudiants	Nanterre	Les Voiles Blanches	20,85 m <sup>2</sup>	484,33 €
	Nanterre	Les Voiles Blanches	18,91 m <sup>2</sup>	460,16 €
	Noisy-Le-Grand	Arago	18,62 m <sup>2</sup>	470,83 €
<b>Total</b>			<b>18,91 m<sup>2</sup></b>	<b>471,77 €</b>
Logements diffus	Aubervilliers	Aubervilliers 1	35,34 m <sup>2</sup>	501,36 €
	Aubervilliers	Aubervilliers 2	22,00 m <sup>2</sup>	308,70 €
	Bagneux	Bagneux Mozart	63,00 m <sup>2</sup>	217,69 €
	Nanterre	République	23,08 m <sup>2</sup>	348,54 €
	Paris 5	Censier	24,45 m <sup>2</sup>	520,85 €
	Paris 9	La Tour d'Auvergne	16,41 m <sup>2</sup>	335,02 €
	Paris 13	Vergniaud	19,26 m <sup>2</sup>	527,05 €
	Paris 16	Boileau	25,18 m <sup>2</sup>	610,54 €
	Paris 16	Chardon Lagache	31,53 m <sup>2</sup>	638,17 €
<b>Total</b>			<b>24,63 m<sup>2</sup></b>	<b>417,89 €</b>
<b>Total général</b>			<b>19,48 m<sup>2</sup></b>	<b>451,93 €</b>

95 % du patrimoine géré par Adlis est conventionné à l'APL. Au 31 décembre 2021, le taux de bénéficiaires de l'APL ou de l'AL s'établit de la manière suivante :

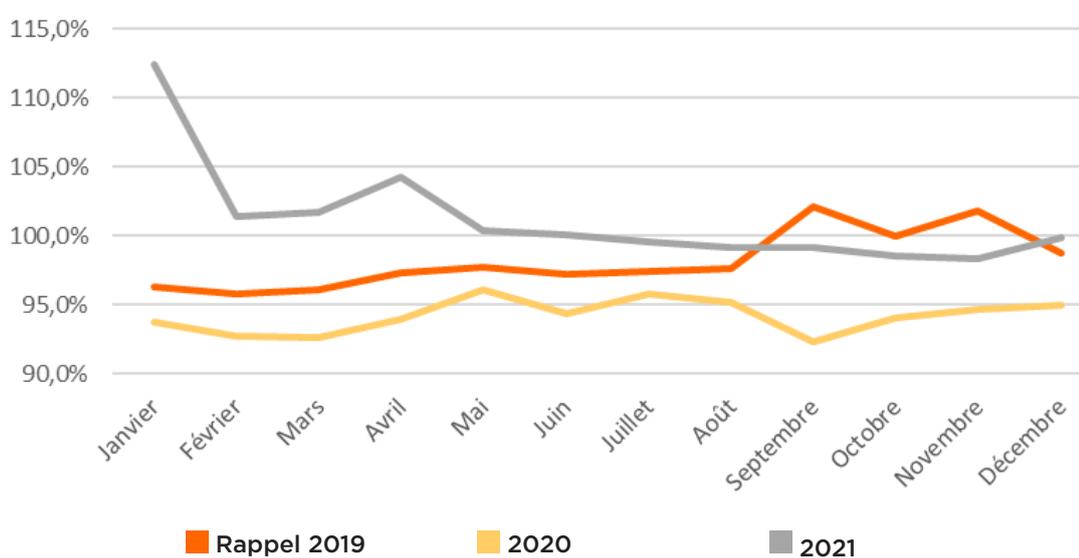
% bénéficiaires d'APL ou d'AL	Rappel 2019	2020	2021
Logements étudiants	60%	70%	60%
Logements diffus	36%	31%	32%
Tous logements confondus	58%	66%	57%

Au global, le taux de bénéficiaires de l'APL ou d'AL enregistre une baisse significative avec - 9 points et davantage sur le logement pour étudiants avec - 10 points. L'occupation réduite ou intermittente de certains logements par les étudiants en raison des périodes de fermeture des sites d'enseignement supérieur explique en grande partie cette baisse conjoncturelle.

### 8.6 Taux de recouvrement

Tous types de logements confondus, le taux de recouvrement glissant au 31 décembre 2021 enregistre une hausse inédite de 4,8 points par rapport à l'exercice précédent pour atteindre 99,8 %.

Cette performance illustre l'impact sur un exercice complet de la remise en ordre des éléments de gestion comme l'APL, dont l'intégration a été modifiée au cours de l'année 2020. Jusqu'à cette date, une partie de l'APL des résidents Adlis était versée tous les mois à Seqens et donnait lieu à reversement auprès d'Adlis. Dans un souci de cohérence et de bonne gestion, le service trésorerie de Seqens a décidé de son remboursement auprès de la CAF, le service gestion d'Adlis se chargeant de constituer en relation avec les résidents les demandes nécessaires auprès des services de la CAF pour une affectation de l'APL auprès d'Adlis.



Mois	Rappel 2019	2020	2021
Janvier	96,3%	93,8%	112,4%
Février	95,8%	92,8%	101,4%
Mars	96,1%	92,6%	101,7%
Avril	97,3%	93,9%	104,3%
Mai	97,7%	96,1%	100,4%
Juin	97,2%	94,4%	100,1%
Juillet	97,4%	95,8%	99,6%
Août	97,6%	95,1%	99,2%
Septembre	102,1%	92,3%	99,2%
Octobre	100%	94%	98,5%
Novembre	101,8%	94,6%	98,3%
Décembre	98,8%	95%	99,8%

Parallèlement, l'amélioration de la gestion des impayés des locataires présents ou partis se traduit par une baisse de 42,6 % du stock d'impayés :

- La diminution de 47,0 % de la dette des locataires partis est consécutive au passage en irrécouvrables de plusieurs dossiers anciens pour lesquels les actions contentieuses ne produisaient plus d'effet au regard de leur ancienneté ;
- La diminution de - 29,8 %, des impayés des locataires présents illustre le renforcement des actions visant à améliorer la gestion des dossiers en situation de précontentieux.

Solde impayé mensuel	Présents	Partis	Total
Rappel déc-19	20 854 €	65 328 €	86 182 €
Déc-20	17 762 €	51 469 €	69 231 €
Déc-21	12 463 €	27 282 €	39 745 €

Enfin, on notera une légère évolution des modes de règlement constatée au 31 décembre 2021, avec un maintien à un niveau très important des prélèvements automatiques, accompagné d'une progression du paiement par carte bleue. Toutefois, le paiement par chèque augmente pour se rapprocher du seuil des 10%. Des actions seront mises en place pour réduire ce mode de paiement au profit des deux premiers plus fiables et plus modernes.

	2020	2021
Carte Bleue	9%	12%
Chèque	3%	9%
Prélèvement	70%	71%
Virement	18%	9%
<b>Total %</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 9. BILAN 2021 ET PERSPECTIVES 2022

**Malgré la persistance de contraintes fortes au cours de l'année 2021, en raison du contexte sanitaire incertain, les objectifs fixés ont été largement atteints, parmi lesquels on retiendra :**

- L'optimisation des process de gestion avec pour résultat une nette amélioration de la performance comme en attestent les indicateurs de gestion ;
- La poursuite de l'ouverture de l'association vers l'extérieur avec notamment un partenariat avec l'Assistante Publique des Hôpitaux de Paris et Action Logement en droite ligne avec la mission sociale d'Adlis ;
- Le développement du patrimoine géré avec la signature d'une convention de mise à disposition de nouveaux logements diffus et la prise en gestion à court terme de deux nouvelles résidences pour étudiants ;
- Le développement des réseaux de commercialisation des logements avec la mise en place d'une page Adlis sur le site de « seloger.com ».

**L'année 2022 constituera une nouvelle étape charnière dans le développement sans précédent d'Adlis avec pour actions concrètes :**

- La mise en place d'un « laboratoire » afin de mieux comprendre les attentes des étudiants et faire en sorte que les prochaines résidences soient adaptées à leurs besoins ;
- La définition et la validation d'une feuille de route précise portant sur la transformation numérique des processus de commercialisation et de gestion pour répondre aux attentes des publics étudiants et assurer une optimisation du modèle économique nécessaire au développement d'Adlis ;
- La mise en place du processus de validation interne des nouvelles opérations de logements pour étudiants ;
- La modernisation des statuts, notamment afin de prévoir parmi les publics accueillis, les personnes en mobilité géographique rencontrant des difficultés à se loger même temporairement ;

Dans cette perspective, les résultats déjà obtenus démontrent qu'Adlis est un excellent outil pour ses membres en étant complémentaire aux activités de Seqens, de Seqens Solidarités mais également d'Action Logement.

Grâce à son socle de compétences et de disponibilités continues, Adlis constitue également un moyen fiable et agile de travailler avec des partenaires extérieurs à travers des réponses ponctuelles ou plus pérennes en direction des publics ciblés, tels que les jeunes qui sont l'un des axes de développement définis et portés par sa gouvernance.







ADLIS 

---

Groupe ActionLogement

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



Photo de couv. : Les Voiles Blanches à Nanterre (92) - 47 appartements - © Crédit photo : D.R.

ADLIS - Juin 2022 © Tous droits réservés