

p. 02

Actus

Services

Gagnez en pouvoir d'achat avec Klaro



p. 07

**En direct
des territoires**

Paris Vallée de la Marne

La résidence Les Pommiers sur son 31

LE JOURNAL DES LOCATAIRES D'HABITAT 77

AVRIL 2025

HABITAT 77 & Vous

DOSSIER

#22

COMMENT RÉUSSIR
L'ACHAT DE VOTRE
LOGEMENT ?

À VENDRE À VENDRE

HABITAT
SOLIDAIRE & RESPONSABLE



CÔTÉ CHIFFRE

33 237

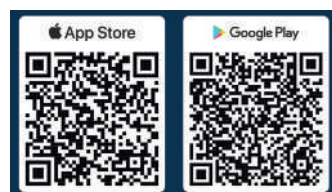
appels reçus en 2024
par le Centre de la
Relation Client, soit
une moyenne de
350 appels/jour.



TÉLÉCHARGEZ L'APPLICATION
MY HABITAT 77 SUR VOTRE
SMARTPHONE



Accédez en quelques clics à votre loyer, vos contrats, vos assurances, vos demandes, payer votre loyer en ligne et tout ce dont vous avez besoin pour rester connecté(e) avec vos interlocuteurs. Intuitive, simple et pratique d'utilisation, l'appli My HABITAT 77 est téléchargeable depuis Google Play ou l'Apple Store.



HABITAT 77 & Vous

Avril 2025

Directeurs de la publication :
Paul Gibert, Pauline Viguier

Responsable de la communication:
Caroline Casillo

Photographies: AdobeStock, Shutterstock
et Habitat 77

Réalisation: TOUTécrit

Imprimeur: Easy Print

ACTUS

CRÉEZ VOTRE COMPTE LOCATAIRES

Quelques clics suffisent pour créer votre espace et gérer simplement l'ensemble de vos démarches.

► Comment procéder ?

Vous souhaitez disposer de votre espace personnalisé et y retrouver en un coup d'œil tous les documents qui vous sont utiles ? Rien de plus simple ! Il suffit de vous connecter à l'adresse suivante : portail.habitat77.net/site/connexion/inscription, puis de renseigner les informations demandées. Votre espace est accessible depuis le site internet www.habitat77.net.

► Qu'allez-vous y trouver ?



Avec votre compte locataires, **vous pouvez échanger avec HABITAT 77 et accéder facilement à toutes les informations qui vous sont utiles**: la mise à disposition de l'avis d'échéance dématérialisé en vous abonnant au service, la possibilité de payer votre loyer depuis cet espace, les documents relatifs à votre bail, ceux à fournir à HABITAT 77 en cas de changement de situation, etc.

Avec le compte extranet, toutes vos démarches et vos échanges avec votre Office sont regroupés au même endroit. Une gestion dématérialisée et simplifiée pour vous ! Vous aurez également accès au lien vers la plateforme KLARO, un service qu'HABITAT 77 met gratuitement à votre disposition pour vous aider à optimiser votre pouvoir d'achat.

ACCÉDEZ À LA PLATEFORME KLARO

► Un service gratuit pour gagner en pouvoir d'achat



HABITAT 77 vous permet d'accéder gratuitement au plus grand simulateur d'aides financières (nationales et locales). Une fois votre compte créé (voir ci-dessous), vous pourrez accéder à l'ensemble des aides disponibles et savoir si vous y êtes éligibles. Grâce à Klaro, vous serez également accompagné(e) dans vos démarches pour déposer un dossier.

N'hésitez pas à vous inscrire, votre pouvoir d'achat pourrait s'améliorer !

► Comment s'inscrire ? Rapide et simple !

- Rendez-vous sur votre compte locataire ou créez-le, si vous n'en disposez pas encore (www.habitat77.net).
- Cliquez ensuite sur Klaro puis créez votre compte avec votre adresse e-mail et un mot de passe.
- Répondez au questionnaire (lieu de résidence, ressources, etc.) afin de créer votre profil et de tester votre éligibilité aux aides proposées.
- Cliquez ensuite sur « Déposer une demande » et laissez-vous guider.

Avec votre compte, vous resterez informé(e) des nouvelles aides disponibles ou évolutions vous concernant. Vous pouvez également recevoir des mails, via la plateforme, et être ainsi invité(e) à assister à des webinaires sur des thématiques différentes.

COLLECTE DES ENCOMBRANTS : CE QU'IL FAUT SAVOIR



Leur dépôt est encadré par des règles spécifiques qui varient suivant les communes et les collecteurs en charge du service.

Comment procéder ?

- ▶ **Collecte régulière** : certaines communes organisent des passages à dates fixes. Vous pouvez obtenir ces informations auprès de votre mairie ou de votre communauté d'agglomération.
- ▶ **Sur rendez-vous** : dans certains cas, il est nécessaire de contacter le service dédié directement par téléphone.
- ▶ **Dans votre résidence** : vous pouvez également vous rapprocher de votre gardien, qui prendra contact avec le service des encombrants.

Ce qu'il ne faut pas faire

- ▶ **Dépôt sauvage** : les encombrants ne doivent pas être abandonnés sur la voie publique sans déclaration préalable.
- ▶ **Stockage dans les parties communes (palier, hall)** : gêne des autres résidents et risque en cas d'incendie.
- ▶ **Ne pas déclarer un encombrant** : sauf si les collectes sont régulières, un dépôt non signalé risque de rester en place.

Dans certaines communes du territoire Centre (Mormant, Guigne, Crécy ou Nangis), aucune collecte n'est organisée. Il convient donc de se rendre dans une déchetterie.

Pour toute question, votre gardien ou les services de votre commune sauront vous renseigner.

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES APPARTEMENTS CALMES ET TOUT CONFORT



HABITAT 77 propose des logements dans le cadre d'une vente HLM à Savigny-le-Temple. Situés dans une résidence construite en 2002, quelques appartements modernes T1, T2 et T3 sont disponibles à la vente, à des prix très compétitifs. Vous pourrez également y trouver des T4 en duplex, avec terrasse ou jardin. Une excellente opportunité pour acheter son logement et devenir propriétaire, à des conditions très avantageuses.

▶ **Les frais de notaire sont offerts jusqu'au 30 juin 2025!** Ces logements sont réservés en priorité aux locataires HLM. Pour en savoir plus, nos conseillers sont à votre écoute.

▶ **Contactez notre service commercial** au 01 83990060 ou par mail à l'adresse commercialisation@habitat77.fr



Pour toute demande ou pour toute sollicitation vous pouvez joindre votre bailleur HABITAT 77 selon les modalités suivantes:

Gérez votre compte locataire 7 jours sur 7 et 24h/24 sur WWW.HABITAT77.NET, rubrique MON COMPTE LOCATAIRE et/ou téléchargez l'appli "My Habitat 77"

Contactez le Centre de Relation Client

 **0164 14 11 11**

Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30.
Le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30



Pour nous écrire :
www.habitat77.net/contact
et remplissez le e-formulaire locataire

Par courrier: **HABITAT 77**  10 avenue Charles Péguy
CS 90074 - 77002 Melun cedex

Retrouvez toute notre actualité
en vous abonnant à nos pages



@habitat77.net



YouTube
HABITAT77

LinkedIn

@habitat77

CONTACTEZ VOS REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES



ADLCVAM 77/CGL
Monsieur Pierre HOUY
Madame Chantal ALLOYAU

39 rue Jean Moulin - 77000 Melun
Permanences tous les mois de 18h à 19h sauf juillet, août et jours fériés
▶ 2^e mardi du mois au 39 rue Jean MOULIN – 77000 MELUN
▶ 3^e mardi du mois au 32 rue du Capitaine Bernard de PORET –
77 190 Dammarie-lès-Lys

Contact: Monsieur Pierre HOUY au 06 81 32 30 33
Permanences à NOISIEL sur rendez-vous
Contact: Madame Chantal ALLOYAU au 06 84 12 47 86



CNL
Monsieur Philippe PLAISANCE

21 rue des Pêcheurs – 77360 Vaires-sur-Marne
Réunion chaque premier samedi du mois de 10h00 à 12h00
Reçoit également les locataires sur rendez-vous
Contact: Monsieur Philippe PLAISANCE au 06 67 59 59 17
ou m.plaisance@orange.fr



CSF
Monsieur Jean MEPANDY

11 avenue Saint-Exupéry – 77000 Melun
Sur rendez-vous en appelant le 01 64 38 51 63
Contact: Monsieur Jean MEPANDY au 06 51 48 63 24
ou jean.mepandy@gmail.com

DOSSIER



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE LOGEMENT

En 2024, HABITAT 77 a vendu 27 biens immobiliers, dont 45 % à des locataires HLM, parmi lesquels 15 % ont acheté le logement qu'ils louaient depuis plusieurs années. Thibault Colonne, responsable de l'agence commerciale, et Maxime Sasdelli, conseiller commercial, nous dévoilent comment réussir son projet d'acquisition.

Pourquoi HABITAT 77 vend-il des logements ?

Thibault Colonne : L'Office souhaite accompagner les locataires qui le souhaitent dans leur parcours résidentiel, en leur permettant de devenir propriétaires à des conditions avantageuses. Le produit des ventes est utilisé pour la construction et la réhabilitation de nouveaux logements sociaux. C'est l'agence commerciale d'HABITAT 77 qui propose ce service.

Quels sont les biens immobiliers concernés ?

Thibault Colonne : Il s'agit de logements anciens loués depuis plusieurs années à des locataires HLM. Ils sont

sélectionnés pour correspondre aux demandes des futurs acquéreurs. Ceux qui sont disponibles à la vente sont en bon état et immédiatement habitables. Lorsqu'ils se trouvent en copropriété, nous veillons à ce qu'il n'y ait pas de gros travaux à prévoir pendant 10 ans. C'est un gage de sérénité pour l'acquéreur. Par ailleurs, il est important de préciser qu'HABITAT 77 ne vend jamais de passoires énergétiques. Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est un dispositif permettant de connaître la performance énergétique et climatique d'un logement ou celle d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à

effet de serre. S'inscrivant dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen, afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre, le DPE sert notamment à identifier les passoires énergétiques (étiquettes F et au-

« Réaliser une bonne affaire ! »

delà). Les logements proposés à la vente par HABITAT 77 se situent au moins au niveau E, voire D et même C. Je précise qu'ils sont situés dans tous les territoires de la Seine-et-Marne.

Maxime Sasdelli : Ce sont des appartements du T1 au T5, mais aussi de maisons avec jardin. Lors de la mise en vente du programme, les locataires ont la possibilité d'acquérir celui qu'ils occupent. L'avantage est qu'ils deviennent propriétaires sans déménager ! S'ils ne sont pas intéressés, ils restent évidemment locataires aussi longtemps qu'ils le souhaitent et gardent leurs interlocuteurs habituels chez HABITAT 77.

Quels sont les avantages à devenir propriétaire d'un logement d'HABITAT 77 ?

Thibault Colonne : Le premier est de réaliser une bonne affaire ! Les prix proposés sont inférieurs à ceux pratiqués sur le marché de l'immobilier, souvent de plusieurs milliers d'euros. En outre, les locataires qui achètent leur logement bénéficient d'une décote supplémentaire, qui oscille entre 10 000 et 50 000 €. Il n'est pas possible de trouver des biens à de tels prix dans nos territoires. De plus, grâce au conseil départemental de Seine-et-Marne, les frais de notaire sont réduits. Ils s'élèvent à environ 3 %, contre 8 %



▲ En acquérant leur logement, les locataires réalisent une bonne affaire, notamment en raison de l'attractivité des prix de vente, comme cette maison située au 36, rue Théodore Monod à Roissy-en-Brie.

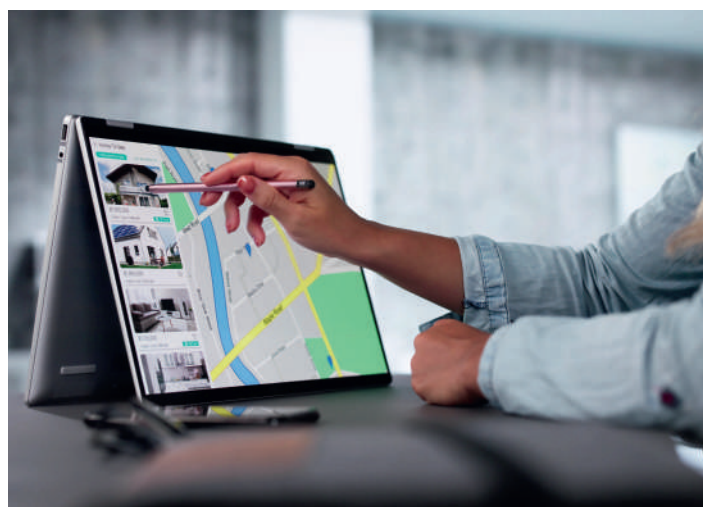
III Profitez-en, c'est le moment d'acheter !

Actuellement, HABITAT 77 propose des maisons à Montcourt-Fromonville, Champagne-sur-Seine, Saint-Pierre-lès-Nemours, Savigny-le-Temple, Combs-la-Ville, Cesson, Fontenay-Trésigny, Rozay-en-Brie, Champs-sur-Marne ou encore à Tournan-en-Brie. Des appartements sont également disponibles à Moret-Loing-et-Orvanne, Gretz-Armainvilliers, Savigny-le-Temple, Combs-la-Ville, Nandy, Mormant, Gretz-Armainvilliers, Melun et bientôt à Magny-le-Hongre.

habituellement. C'est la cerise sur le gâteau et la promesse de réaliser une substantielle économie. Et comme aucun gros travaux n'est à prévoir, il n'y a aucune mauvaise surprise.

Qui peut acheter ?

Thibault Colonne : Si les bénéficiaires d'un logement social sont prioritaires, toute autre personne intéressée peut également déposer une offre. Le seul impératif étant, évidemment, d'être en capacité de financer cet achat. Je précise, et c'est un point important, qu'il n'est possible de n'acheter qu'un seul logement social dans sa vie.



III Le PTZ maintenu jusqu'en 2027

Pour que les primo-accédants puissent continuer d'accéder à la propriété, le prêt à taux zéro (PTZ) a été prolongé jusqu'en 2027. Depuis l'année dernière, les conditions d'accès ont été assouplies et les seuils de revenus ont été revalorisés pour la première fois depuis 2016. Six millions de foyers supplémentaires peuvent ainsi bénéficier de ce dispositif auquel 29 millions de foyers fiscaux sont désormais éligibles. **Profitez-en pour accéder à la propriété, en profitant des offres d'HABITAT 77, proposées à des conditions avantageuses dans toute la Seine-et-Marne.**

►►► Comment procède HABITAT 77 ?

Thibault Colonne : Lorsque nous disposons de toutes les autorisations administratives nécessaires pour mettre en vente un bien immobilier, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison, nous invitons les locataires à une réunion d'information où toutes les questions peuvent être soulevées et posées. Bien entendu, ceux qui le souhaitent

« Les locataires peuvent être accompagnés par un expert en financement immobilier »

peuvent également bénéficier d'un rendez-vous individuel et confidentiel avec notre conseiller commercial. Lorsqu'un logement est vacant, nous publions des annonces sur Internet (habitat77.net, leboncoin.fr, bienici.com), ainsi que dans la presse régionale, en l'occurrence dans *La République de Seine-et-Marne*.

Maxime Sasdelli : Ceux qui sont intéressés peuvent m'appeler directement pour programmer une visite du logement qui les intéresse. Cette visite peut être organisée le samedi.

Comment accompagnez-vous chaque acquéreur potentiel ?

Maxime Sasdelli : Comme il s'agit très souvent d'une primo-accession, mon rôle est d'abord de rassurer l'acheteur, en lui expliquant chacune des étapes du processus d'acquisition, de l'offre jusqu'à la signature de l'acte notarié, en passant par le compromis et la recherche d'un prêt bancaire. La première étape est d'évaluer sa capacité d'achat. Pour cela,



▲ Les biens immobiliers proposés par HABITAT 77 sont disponibles sur tout le territoire de Seine-et-Marne. Ici, un logement à Courtry.



nous lui proposons de bénéficier des conseils d'un expert en financement immobilier, qui lui donne une réponse sous 72 heures. Ce travail préalable permet ensuite d'orienter l'acquéreur vers le logement adapté à ses capacités financières. Notre partenaire peut également l'accompagner dans la recherche du meilleur prêt, y compris un prêt à taux zéro (PTZ) et dans la constitution de son dossier. C'est plus simple, plus rapide et moins stressant !

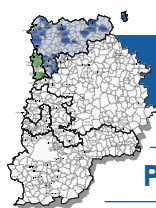
Et après l'achat ?

Thibault Colonne : S'il s'agit d'un appartement, il sera certainement situé dans une copropriété. En tant que syndic, HABITAT 77 gère l'immeuble, afin de garantir une excellente qualité de services à tous les résidents, qu'ils soient locataires ou propriétaires, en veillant également à la maîtrise des charges. Cela fait partie de l'accompagnement offert par HABITAT 77.

III Qui contacter ?

Notre conseiller commercial **Maxime Sasdelli** est joignable au **01 83 99 00 60** mais aussi par mail à l'adresse maxime.sasdelli@habitat77.fr pour répondre à toutes vos questions.

EN DIRECT DES TERRITOIRES



TERRITOIRE NORD SEINE-ET-MARNE

PARIS VALLÉE DE LA MARNE

Réhabilitation énergétique de la résidence Les Pommiers

HABITAT 77 va prochainement engager des travaux de réhabilitation énergétique, ainsi qu'une résidentialisation de cette résidence, qui comprend 282 logements et située sur les communes de Champs-sur-Marne et Noisiel. Le remplacement des fenêtres, la mise en sécurité électrique, la rénovation des parties communes et la mise en place d'une isolation thermique permettront à cette résidence d'être moins énergivore, son étiquette passant de D à B, et aux résidents de gagner en confort et en qualité de vie. Le coût total de cette opération est estimé à 7,30 M€ TTC.



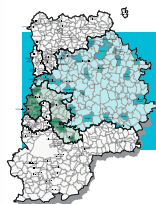
▲ 282 logements sont concernés par la résidentialisation des Pommiers.

Et à Bel-Air

Un projet de réhabilitation a également été lancé en décembre dernier dans cette résidence située à Torcy et comptant 120 logements. Plusieurs chantiers ont été lancés afin d'améliorer le confort résidentiel des locataires et la performance énergétique des bâtiments: mise en place d'une ventilation mécanique, isolation des façades, installation de nouvelles portes palières coupe-feu, rénovation des parties communes et modernisation des accès. Le montant de ces travaux s'élève à 4,37 M€ TTC.



▲ Les travaux engagés vont permettre d'améliorer sensiblement le confort résidentiel des locataires.



TERRITOIRE CENTRE SEINE-ET-MARNE

SÉNART PAYS DE LA BRIE

Une nouvelle adresse pour l'agence de Sénart

Chers locataires, l'agence HABITAT 77 de Sénart a déménagé! Depuis le 10 février 2025,



▲ De belles prestations pour la nouvelle résidence Le Silvançe.

les équipes de l'agence vous accueillent, sur rendez-vous, dans leurs nouveaux locaux au 10 avenue Charles Péguy à Melun.

À Combs-la-Ville, deux nouvelles résidences livrées

HABITAT 77 a réceptionné, le 10 février, les clés de la résidence Le Silvançe, qui offre de belles prestations avec chauffage individuel, ascenseur et parking de stationnement aérien. Ce programme en VEFA comprend 15 logements, du T2 au T4, dont neuf logements sont destinés au logement social (PLUS). De plus, les nouveaux locataires pourront accéder à des commerces, au centre-ville et aux dessertes de transports en moins de cinq minutes.

Dans le même registre, la résidence des Brandons 2 a également été livrée par HABITAT 77, qui poursuit ainsi sa politique de construction. Cette nouvelle résidence de 38 logements acquis par HABITAT 77, dont 2 destinés à des personnes à mobilité réduite, comprend 38 places de stationnement, dont 28 en sous-sol et 10 en extérieur.

Elle offre un bâtiment en R+4 avec ascenseur, ainsi qu'un cadre de vie privilégié avec des commerces, des établissements scolaires, l'hôtel de ville et la gare situés à proximité.

EN DIRECT DES TERRITOIRES



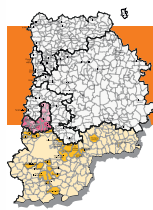
▲ *Cadre de vie agréable et proximité avec les services et commerces sont deux des attraits des Brandons 2.*

Réhabilitation énergétique au Four à Chaux

Les travaux de réhabilitation technique et thermique de cette résidence de 144 logements, située rue du Four à Chaux à Brie-Comte-Robert, vont bientôt commencer et dureront 18 mois. Au niveau des extérieurs, la rénovation des toitures-terrasses, l'agrandissement des balcons et l'amélioration de l'isolation sont prévus. Quant aux logements, la loggia des T5 sera fermée, les chauffebains gaz remplacés par un dispositif de production centralisée d'eau chaude et une VMC sera installée. Enfin, au niveau des parties communes, un éclairage LED avec détecteurs et de nouvelles boîtes aux lettres seront mis en place, et les cages d'escaliers et les coursives rénovés. Le budget consacré à ces travaux d'amélioration s'élève à 7,02 M€ TTC.



▲ *Un nouveau visage pour cette résidence à Brie-Comte-Robert.*



TERRITOIRE SUD SEINE-ET-MARNE

MELUN - GÂTINAIS



Une nouvelle résidence à Moret-Loing-Orvanne

En novembre dernier, HABITAT 77 a lancé la construction de 26 logements locatifs, du T1 au T4, répartis en deux bâtiments en R+2. Située rue Victor Hugo à Moret-Loing-Orvanne, cette future résidence offrira un cadre de vie sécurisé et très agréable.

▲ *Sûre et agréable, cette nouvelle résidence sera livrée au 3^e trimestre 2026.*

Conforme à la réglementation énergétique 2012 -20 %, elle proposera de belles prestations avec notamment une place de stationnement par logement et un accès sécurisé, via un portail verrouillé. La résidence devrait être livrée au 3^e trimestre 2026. Le coût prévisionnel de l'opération se monte à 3,52 M€.

La résidence Square de Lorient bientôt réhabilitée

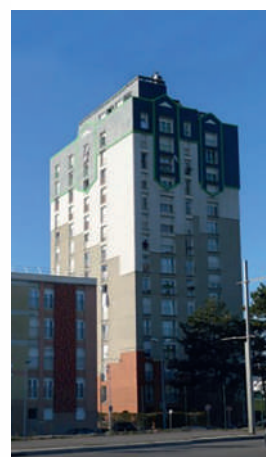
HABITAT 77 vient d'engager le projet de réhabilitation énergétique et la résidentialisation de 208 logements de la résidence square de Lorient à Melun. Concernant les extérieurs, il a été prévu de mettre en place un système d'isolation, de rénover les toitures et de créer 15 places de stationnement, lesquelles passeront à 243. Au niveau des parties communes, les portes de halls seront remplacées, ainsi que les boîtes aux lettres et les ascenseurs. Enfin, les logements seront équipés d'une VMC, de nouvelles portes palières et d'une sécurisation électrique. Annoncés en mars, les travaux dureront 21 mois et favoriseront de substantielles économies pour les locataires, puisque

l'étiquette énergétique des bâtiments passera de E à C. Le budget consacré à cette opération est de 12,40 M€ TTC.



▲ *Les nouveaux équipements mis en place dans cette résidence permettront aux locataires de gagner en confort.*

La Tour Schuman aussi



◀ *Des gains énergétiques non négligeables pour cette résidence.*

HABITAT 77 lance la réhabilitation et la résidentialisation des 60 logements de la résidence Schuman. Les travaux débuteront au 2^e ou 3^e trimestre et s'étaleront sur 18 mois. La mise en place d'un système d'isolation thermique, l'étanchéisation des toitures et la rénovation des garde-corps seront menés au niveau des extérieurs. Pour ce qui est des parties communes, un SAS thermique et un local associatif ou commercial seront installés, alors que le hall d'entrée sera rénové. Une VMC sera déployée dans les logements, qui bénéficieront aussi d'une sécurisation électrique et de nouvelles portes palières. Ces travaux, d'un montant de 3,18 M€ TTC, permettront de faire passer l'étiquette énergétique de E à B.