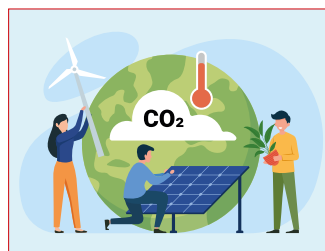




p. 03  
**Actualités**

**Les réglementations  
de charges**  
ont été envoyées



p. 08  
**Regard sur**

Comment **HABITAT 77**  
s'engage dans l'économie  
solidaire ?

LE JOURNAL DES LOCATAIRES D'HABITAT 77

JANVIER 2026

# HABITAT 77 & Vous

**DOSSIER**

#24



**SINISTRE ET ASSURANCE HABITATION**  
**LES CLÉS POUR**  
**BIEN VOUS PROTÉGER ?**

**HABITAT**  
SOLIDAIRE & RESPONSABLE





# « UN ENGAGEMENT DE TOUS LES INSTANTS »



**Chères locataires,  
chers locataires,**

En cette fin d'année, je souhaite tout d'abord vous adresser mes remerciements pour la confiance que vous accordez à HABITAT 77 et pour l'esprit constructif qui guide nos échanges au quotidien. L'année 2025 a été très active sur le plan des travaux. Plus de 140 logements neufs ont été livrés, permettant d'accueillir de nouveaux locataires dans des résidences modernes bénéficiant de performances énergétiques optimales. Nous avons également poursuivi nos programmes de réhabilitation thermique, afin d'améliorer durablement la qualité de vie et la maîtrise des charges. Plus

de 2000 logements sont concernés. Ces investissements témoignent de notre volonté d'entretenir et de moderniser notre patrimoine, au bénéfice de chacun. Dans le même esprit, nous avons renforcé la présence de nos équipes sur le terrain, amélioré nos outils de contact et réalisé une enquête de satisfaction, afin de mieux vous servir, mieux vous accompagner et répondre plus efficacement à vos attentes.

L'année 2026 marquera une étape importante avec la transformation de l'office en Société d'Économie Mixte. Pour vous, locataires, ce changement n'a aucun impact. Il s'agit avant tout d'un nouveau cadre permettant à HABITAT 77 de consolider ses investissements, de poursuivre les opérations de réhabilitations thermiques, de développer de nouveaux

logements et d'envisager, à terme, une diversification de nos activités au service des territoires de Seine-et-Marne. Notre mission reste la même : offrir un habitat de qualité.

Au moment d'aborder 2026, je souhaite que cette nouvelle année soit porteuse de projets, d'améliorations concrètes et de sérénité pour chacun d'entre vous. Je vous adresse, au nom du Conseil d'administration et de toutes les équipes, mes vœux les plus chaleureux de santé et de réussite.

**Denis Jullemier**  
Président d'HABITAT 77

## HABITAT77 CHANGE DE STATUT

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026, notre Office Public de l'Habitat (OPH) devient la SEM HABITAT 77, une Société d'Économie Mixte. L'office conserve son agrément de bailleur social. Cette évolution ne modifie en rien vos droits, ni votre quotidien. Vous n'avez aucune démarche à effectuer.

### HABITAT 77 & Vous

XXXXXXXXXXXXXX

#### 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

### 1. Ce qui ne change pas pour vous

Le passage en SEM est totalement transparent pour vous :

- Votre bail reste inchangé,
- Vos droits et obligations demeurent les mêmes,
- Vous avez les mêmes interlocuteurs,
- Vos droits restent inchangés,
- Les loyers restent encadrés conformément à la réglementation du *Code de la construction et de l'habitation*.

### 2. Ce qui change pour nous

La SEM est une structure où les collectivités territoriales restent majoritaires, aux côtés de partenaires publics ou privés. Cependant, cette évolution nous permettra de :

- Diversifier nos projets, tout en conservant pleinement la mission d'intérêt général qui est la nôtre,
- Renforcer nos capacités d'investissement,

- Poursuivre nos actions d'innovation et de modernisation au bénéfice de nos locataires.

Le conseil d'administration accueillera de nouveaux partenaires, mais restera majoritairement public :

- Le Département demeure notre actionnaire majoritaire,
- Les représentants des locataires restent présents,
- Le plan de concertation locative, le CCLP et les CCL sont maintenus.

Ce changement est une adaptation aux nouveaux enjeux du logement social, sans impact sur vos droits ni vos conditions de location. La raison d'être reste la même, celle de vous offrir un logement de qualité, un service fiable et une présence de proximité. HABITAT 77 change de statut juridique, mais reste votre bailleur social de proximité.

# ACTUS

## RÉGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES ET INDIVIDUELLES 2023

**Vous allez recevoir prochainement les avis dans votre boîte aux lettres. Ils portent sur le traitement de novembre 2025 à février 2026, suivant la résidence où vous habitez.**

Ce décompte de charges comprend notamment :

- Le détail des charges locatives récupérables par nature de charge (chauffage, ascenseur, eau froide, entretien partie communes),
- Le mode de répartition des charges entre les logements de l'immeuble géré. Il s'agit, par exemple, de manière dont la dépense totale de chauffage d'une résidence est répartie entre les différents logements de l'immeuble, le plus souvent à proportion de la surface chauffée de chaque logement,

- L'ensemble des provisions de charges que vous avez versées au cours de l'année 2023,
- Un montant figurant en solde sur cet avis de régularisation sera imputé par HABITAT 77 sur votre compte locataire. Vous le recevrez un mois après l'envoi de ce décompte. Il s'agira soit d'un remboursement si les provisions de charges que vous avez versées en 2023 étaient supérieures aux dépenses réelles sur cette même année, soit d'un rappel de charges si vos provisions appelées en 2023 étaient inférieures.

**S'agissant d'une régularisation tardive, vous pouvez solliciter un paiement échelonné jusqu'à 12 mois du complément éventuel à verser.**

### III Le saviez-vous ?

Toutes les dépenses et charges relatives à un logement ne sont pas récupérables sur le locataire. La réglementation fixe la liste des charges locatives. Dans le cadre du logement social, il convient de se référer au décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables. **Il s'agit d'une liste exhaustive de charges récupérables.** Cela signifie que les dépenses ne figurant pas dans cette liste ne peuvent pas être récupérées sur le locataire.

Par ailleurs, HABITAT 77 tient à votre disposition les pièces justificatives de ces dépenses, si vous souhaitez les consulter. Vous pouvez le faire durant une période de six mois en prenant rendez-vous avec nos services.

Nous vous invitons à contacter notre **Centre de Relation Client au 01 64 14 11 11**, pour solliciter un délai de règlement ou convenir d'un rendez-vous en nos locaux de contrôle des charges.

### Que regroupent les charges locatives ?

Chacun des locataires doit s'acquitter des charges locatives. Celles-ci concernent les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble, les dépenses d'entretien et celles liées aux petites réparations, ainsi que les taxes locatives. Elles correspondent

- Aux salaires des employés d'immeuble ou des gardiens et concierges,
- Au maintien en bon état des parties communes intérieures (électricité et entretien),
- Aux frais d'entretien des ascenseurs et monte-charges,
- Au chauffage collectif et à l'eau (froide ou chaude),
- Aux frais d'entretien des espaces verts, des extérieurs, parkings et voies de circulation,
- Aux contrôles des installations individuelles de chauffage et d'eau,
- Aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères et au balayage,
- À la redevance d'assainissement.

◀ Les locataires peuvent solliciter un paiement échelonné jusqu'à 12 mois, s'ils ont un complément éventuel à verser.



# DOSSIER



## QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

**E**n tant que locataire, vous avez l'obligation légale de souscrire une assurance habitation. Grâce à votre contrat d'assurance, vous allez pouvoir être indemnisé en cas de sinistres (incendie, dégâts des eaux, etc.) On vous dit tout. Suivez le guide.

AiEn cas de dommages occasionnés à votre bien, votre contrat d'assurance vous permet de percevoir une indemnisation, mais aussi de garantir votre responsabilité si vous êtes à l'origine d'un sinistre. Chaque année, l'attestation doit être communiquée à votre bailleur.

### Où déposer votre attestation d'assurance ?

- Sur votre compte locataire ([www.habitat77.net/mon-compte-locataire](http://www.habitat77.net/mon-compte-locataire)).
- Au sein de l'agence dont vous dépendez : Champs-sur-Marne (24, cours des deux Parcs), Melun Val de Seine,





▲ Un contrat d'assurance habitation, outre le fait d'être obligatoire, vous protège.

### III Que faire si vous êtes victimes d'un sinistre ?

1. **Prévenez HABITAT 77** le plus rapidement possible, par téléphone au 01 64 14 11 11 – 24h/24h et 7j/7.
2. **Prenez contact avec votre assureur**, afin de vérifier que le dommage subi est bien couvert par votre contrat d'assurance.
3. **Attention !** Vous disposez d'un délai maximum de 5 jours ouvrés (2 jours ouvrés en cas de vol) pour prévenir votre assureur.
4. **Conseil utile :** Lorsque vous déclarez le sinistre à votre assureur, n'hésitez pas à lui adresser votre déclaration par lettre recommandée avec AR en indiquant vos coordonnées, votre numéro de contrat d'assurance, la nature et les circonstances du sinistre, ainsi que le numéro de votre bail.

Sénart et Pays de la Brie (10, avenue Charles Péguy à Melun), Champagne-sur-Seine (4, square Couperin), au siège d'HABITAT 77 (10, avenue Charles Péguy).

- Par courrier : HABITAT 77 - 10, avenue Charles Péguy – 77002 Melun Cedex.
- Par mail : [assurances@habitat77.fr](mailto:assurances@habitat77.fr)

#### Que faire si vous êtes victime ou responsable d'un dégât sinistre dans votre logement ?

**Incendie :** prévenez d'abord les services de secours, puis informez votre assureur et HABITAT 77.

**Dégâts des eaux :** procurez-vous le formulaire *Constat amiable de dégâts des eaux* auprès de l'office ou de votre assureur. Complétez-le puis adressez un exemplaire à votre assureur et un autre à HABITAT 77, après les avoir signés.

**IMPORTANT !** Un assuré dispose d'un délai d'à peine cinq jours pour déclarer le sinistre à sa compagnie d'assurance qui pourra, suivant l'importance des dommages, mandater un expert. L'objectif de l'expertise est d'une part, d'évaluer les dégâts et d'autre part, d'estimer le montant des travaux de remise en état. Selon si vous votre responsabilité soit engagée ou pas, les réparations seront à la charge de l'office ou de la vôtre. Le montant des indemnités auxquelles ►►►

### III Comment être bien assuré(e) ?

Tout locataire a l'obligation légale de souscrire un contrat d'assurance multirisques habitation pour toute la durée de son bail. Les garanties et options restent à la discrétion de chaque souscripteur. Pensez à bien comparer les différentes garanties et franchises proposées. Dans tous les cas, prenez soin de lire attentivement votre contrat avant de le signer.

Enfin, lors d'un sinistre et avant le passage de l'expert, pensez à conserver le matériel endommagé et à rassembler vos factures et preuves justifiant le prix des meubles ou objets endommagés.

Tout cela facilitera l'estimation de vos biens endommagés et le remboursement.

**À NOTER !** Sachez aussi qu'un locataire non-assuré, reconnu responsable d'un sinistre, devra supporter la totalité du montant des réparations pour l'ensemble des logements ayant subi des dégâts.

►►► vous pourrez être éligible dépendra des garanties figurant dans votre contrat.

### **Pourquoi informer HABITAT 77 en cas de sinistre ?**

Cette démarche est essentielle, afin que votre bailleur puisse prendre les mesures qui s'imposent (sécurisation des lieux, intervention d'un plombier). Cela permet d'engager des travaux de réparation au plus vite et surtout d'éviter une aggravation du sinistre.

### **En cas de sinistre, qui faut-il contacter ?**

- Le gardien de votre immeuble, afin de lui remettre directement une copie de la déclaration de sinistre.
- Le Centre de Relation Client au **01 64 14 11 11**.

**À NOTER.** Lorsqu'un incendie survient HABITAT 77 n'a pas d'obligation de relogement. Cependant, dans de telles circonstances, nous restons aux côtés des locataires, afin



▲ En cas de sinistre, vous disposez d'un délai d'à peine cinq jours pour déclarer le sinistre à votre compagnie d'assurance.

de les aider à trouver une solution avec l'assistance de leur compagnie d'assurance.

### **Réparations : le locataire a-t-il un délai à respecter pour les effectuer ?**

Une fois l'origine du sinistre identifiée et stoppée, viendra le temps de l'expertise et du chiffrage des dommages. Notez que ces délais peuvent être longs. Cependant, lorsque le chiffrage définitif est acté, il est vivement conseillé de réaliser rapidement les travaux. En cas de dégât des eaux notamment, l'humidité peut engendrer des moisissures pouvant occasionner des problèmes de santé pour les occupants.

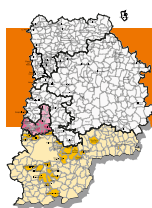
Par ailleurs, au terme de votre bail, vous avez l'obligation de restituer votre logement dans le même état que lorsque les clés vous ont été remises. C'est la raison pour laquelle les travaux qui n'auraient pas été réalisés après le sinistre devront l'être avant la prise du congé.

## **III Dix gestes simples et faciles !**

**Afin d'éviter qu'un sinistre ne se produise, voici quelques bonnes pratiques à mettre en place au quotidien :**

- Vérifiez que tous vos robinets sont correctement fermés, surtout lorsque vous vous absentez.
- Évitez de vous absenter pendant le cycle de lavage de votre lave-linge ou de votre lave-vaisselle.
- Ne laissez rien sur le feu, si vous n'êtes pas à proximité.
- Ne placez jamais d'aérosols à proximité d'une cuisinière à gaz.
- Lorsque vous vous absentez pour plusieurs jours, coupez le robinet d'arrivée d'eau (vanne d'arrêt).
- Évitez les bougies à proximité d'un rideau.
- Ne recouvrez jamais une lampe avec un tissu.
- Éteignez parfaitement vos mégots de cigarette ou les allumettes en les passant sous l'eau, avant de les jeter à la poubelle.
- Évitez les branchements électriques trop nombreux sur une même multiprise.
- Vérifiez l'état d'usure de la pile de votre détecteur à incendie et remplacez-la si nécessaire.

# EN DIRECT DES TERRITOIRES



## TERRITOIRE SUD SEINE-ET-MARNE

### GÂTINAIS SEINE-ET-LOING

#### Un projet collectif pour mieux vivre ensemble

Trois réhabilitations (296 logements) sont prévues ou déjà en cours à Champagne-sur-Seine. Ces opérations permettront aux trois résidences de passer de la classe énergétique E à la classe C, grâce à une isolation renforcée et à la modernisation des équipements. Les locataires bénéficieront ainsi de logements plus économes et plus agréables à vivre, tout en réalisant de substantielles économies d'énergie. Les trois résidences concernées sont Cocteau-Poulenc, dont le montant des travaux s'élève à 4 377 680 € TTC, Pierre-Marie Curie et Dr Calmette (4 402 000 € TTC) et Georges Clémenceau (2 477 979 € TTC). Des permanences HABITAT 77 ont été mises en place à la Maison du projet "Nouveau Cœur de Champagne" afin de répondre aux questions des locataires.



▲ La résidence Cocteau-Poulenc fait peau neuve.

### MELUN VAL DE SEINE

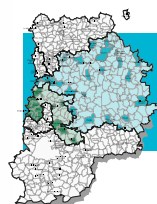
#### Réhabilitation au Square de l'Abbaye

HABITAT 77 poursuit la transformation de son patrimoine. C'est ainsi qu'un chantier d'envergure a été engagé à Dammarie-les-Lys, avec la réhabilitation de la résidence du Square de l'Abbaye composée de 360 logements. Lancés en septembre 2023,

les travaux visent à améliorer durablement les performances énergétiques des bâtiments, tout en renforçant le confort et la qualité de vie des résidents. Se terminant mi-janvier 2026, ils portent sur la création de balcons, l'installation de VMC, le remplacement des volets des logements et l'isolation par l'extérieur.



▲ Grâce aux travaux menés, la résidence passera de la classe énergétique E à B.



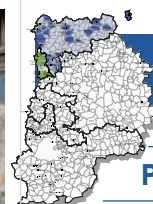
## TERRITOIRE CENTRE SEINE-ET-MARNE

### SÉNART

#### Rénovation en cours à Savigny-le-Temple

Ce projet, lancé au second semestre 2024 et portant sur 57 logements de la résidence Zéphirin Camélinat, se poursuit. Il est prévu

d'isoler les façades et de remplacer les garde-corps des balcons et de remplacer les portes palières des logements. Concernant les parties communes, un local extérieur pour la gestion des déchets doit être aménagé et les halls d'entrée réhabilités. Les travaux doivent s'achever en août 2026.



## TERRITOIRE NORD SEINE-ET-MARNE

### PARIS VALLÉE DE LA MARNE

#### La résidence Bel-Air plus économe en énergie



HABITAT 77 a lancé en septembre 2024 la réhabilitation énergétique des 120 logements de cette résidence située à Torcy, avec l'objectif de passer de la classe énergétique E à B. Les travaux engagés concernent la réfection de l'étanchéité des toitures, l'adaptation des marches d'accès, le remplacement des garde-corps, l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC), la mise en place de robinets thermostatiques pour les radiateurs, la mise en sécurité électrique, la réfection des halls d'entrée et l'équilibrage des réseaux de chauffage.



▲ Cette réhabilitation, dont le montant s'élève à 4 378 033 € TTC, devrait s'achever en 2026.



# REGARD SUR

## RÉEMPLOI DES RESSOURCES:

### HABITAT 77 SE MOBILISE

**E**ngagé dans une démarche exemplaire d'économie circulaire, HABITAT 77 déploie une politique ambitieuse de réemploi des matériaux de construction dans le cadre des opérations de réhabilitation des résidences. Trois objectifs guident cet engagement : réduire les déchets, préserver les ressources et donner une seconde vie aux matériaux issus de notre patrimoine immobilier.

Depuis plusieurs mois, six résidences sont concernées à Melun, Savigny-le-Temple, Moissy-Cramayel et Champs-sur-Marne. Ainsi, près de 2700 radiateurs en fonte, 120 luminaires, 13 portes de box, ainsi que des éléments extérieurs (bancs, potelets, panneaux, rosiers, enrochements) ont déjà trouvé ou trouveront prochainement un nouvel usage pour d'autres opérations.

Les bétons de façades et dalles de plancher des résidences Chateaubriand et Lamartine à Melun font également l'objet d'expérimentations inédites, avec des tests en laboratoire et la fabrication de prototypes pour valider leur réutilisation dans de futurs projets, notamment la construction de 24 logements à Savigny-le-Temple.

Pour mener à bien cette mission, HABITAT 77 s'appuie sur réseau de partenaires solides avec Bellastock (assistant maîtrise d'ouvrage réemploi), l'ADEME et Ecominero (tests et financements), Le Plateau Circulaire (stockage et reconditionnement des radiateurs). Ensemble, ils contribuent à structurer une filière locale vertueuse et à développer de nouvelles compétences, en particulier dans la dépose soignée et la revalorisation des matériaux.

En plaçant le réemploi au cœur de sa stratégie, HABITAT 77 agit concrètement pour la transition écologique et le développement d'une économie plus durable, ancrée dans le territoire. Une démarche qui valorise le patrimoine existant tout en préparant l'avenir.



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](http://WWW.HABITAT77.NET), rubrique MON COMPTE LOCATAIRE et/ou téléchargez l'appli "My Habitat 77"

Contactez le Centre de Relation Client

**01 64 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](http://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**



@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<sup>e</sup> mardi du mois au 39 rue Jean MOULIN – 77000 MELUN

► 3<sup>e</sup> mardi du mois au 32 rue du Capitaine Bernard de PORET –  
77190 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](mailto: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](mailto:jean.mepandy@gmail.com)