

Loger plus LOGER MIEUX

Rapport d'activité 2025

HABITAT
SOLIDAIRE & RESPONSABLE





Les Brandons 2,
Combs-la-Ville

Loger plus LOGER MIEUX

Rapport d'activité 2025

Smmaire

06

Présentation
et chiffres clés

22

Diversifier
nos activités

10

Être à l'écoute
de nos locataires

24

Accompagner
des collaborateurs
investis

16

Construire,
réhabiliter
et renouveler

27

L'avenir
en SEM

Édito



L'année 2025 marque une étape majeure dans l'histoire d'HABITAT 77

Dans un contexte où les besoins en logements demeurent élevés et où les exigences environnementales, sociales et économiques se renforcent, notre organisme a poursuivi sa mission d'intérêt général au service des Seine-et-Marnais.

Cette mobilisation s'est traduite par des réalisations concrètes : HABITAT 77 a livré 88 nouveaux logements, poursuivi la construction de près de 280 logements, réhabilité 465 logements et renforcé ses actions en faveur de la qualité de service, de la tranquillité résidentielle et de l'accompagnement des locataires.

Au-delà de ces résultats, 2025 restera comme une année charnière. Elle a vu l'aboutissement d'un important travail de préparation à la transformation d'HABITAT 77 en société d'économie

mixte (SEM). Cette évolution constitue un choix stratégique destiné à consolider notre modèle, renforcer notre capacité d'investissement et élargir nos possibilités d'action pour répondre aux besoins des habitants et des territoires.

Ces réalisations et cette transformation ont été rendues possibles par l'engagement quotidien de nos collaborateurs, la confiance de nos administrateurs et de nos partenaires ainsi que le soutien du Conseil départemental de Seine-et-Marne et de CDC Habitat.

Ensemble, nous ouvrons une nouvelle page de l'histoire d'HABITAT 77, avec la même exigence de qualité, de proximité et de responsabilité au service des habitants et des territoires.



Denis Jullemier
Président

Paul Gibert
Directeur général

Présentation *et chiffres clés*



HABITAT 77

Acteur majeur du logement social en Seine-et-Marne

➤ Chiffres clés 2025



Présent dans
100
communes
du département

17 041

logements gérés
en exploitation

16 200

logements collectifs

841

pavillons

9 443

garages et parkings

Types d'habitat :

Collectifs 95 %

Individuels 5 %



Les Érables, Moissy-Cramayel

986

bâtiments

90

locaux
polyvalents

13

foyers et
résidences
sociales

57

commerces



15

quartiers
prioritaires de la
politique de la ville
(QPV)

Organisation

Composition du Conseil d'administration de l'OPH*

Le Conseil d'administration est composé de 23 membres disposant d'une voix délibérative.

Président	M. Denis JULLEMIER
Vice-présidente	M ^{me} Bouchra FENZAR-RIZKI
Représentants du Conseil départemental, collectivité territoriale de rattachement	M. Jean-Louis THIERIOT, M ^{me} Véronique VEAU, M. Thierry CERRI, M ^{me} Marie-Line PICHERY
Personnalités qualifiées	M. Olivier DELMER, M. Xavier BARTOLI, M ^{me} Béatrice BOCH, M. Michel GONORD, M. Artur-Jorge BRAS, M ^{me} Chérifa BAALI CHERIF, M ^{me} Dominique LEBEGUE-AUFILS
Représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées	M ^{me} Sandrine SOSINSKI
Représentants élus par les locataires	M. Pierre HOUY, M ^{me} Chantal ALLOYAU M. Philippe PLAISANCE, M. Jean MEPANDY
Président de la Caisse d'allocations familiales de Seine-et-Marne	M. Emmanuel MANGUY
Représentant du Comité interprofessionnel du logement de Seine-et-Marne, organisme collecteur de la participation des employeurs à la construction	M. Philippe PELLUET
Représentant de l'Union départementale des associations familiales de Seine-et-Marne	M. Jacques MOREL
Représentants d'organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département	M ^{me} Sylvie CHATEAU, M. Roland DELATTRE
Commissaire du Gouvernement	Préfet du Département
Représentant du Comité social et économique (CSE)	M. Alex RAHLI

Bureau

Le Conseil d'administration élit en son sein un bureau auquel il peut donner délégation dans certaines matières. Son rôle vise à alléger le fonctionnement du conseil et à apporter une souplesse pour les décisions à prendre dans le cadre des délégations données.

◆ Président

M. Denis JULLEMIER

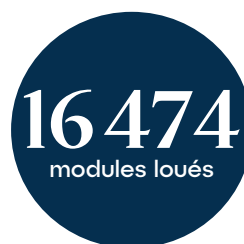
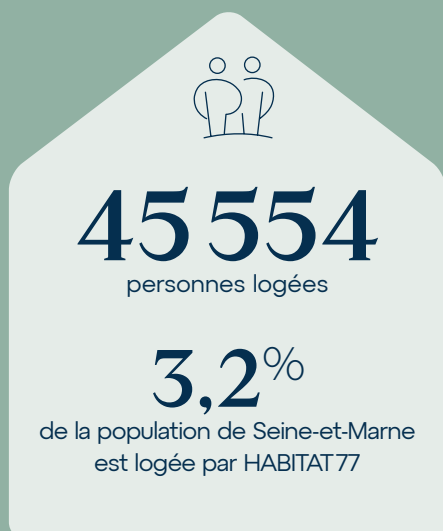
◆ Membres

M^{me} Bouchra FENZAR-RIZKI, M. Artur-Jorge BRAS, M^{me} Béatrice BOCH, M. Michel GONORD, M. Philippe PELLUET, M. Jean MEPANDY

Être à l'écoute de nos locataires



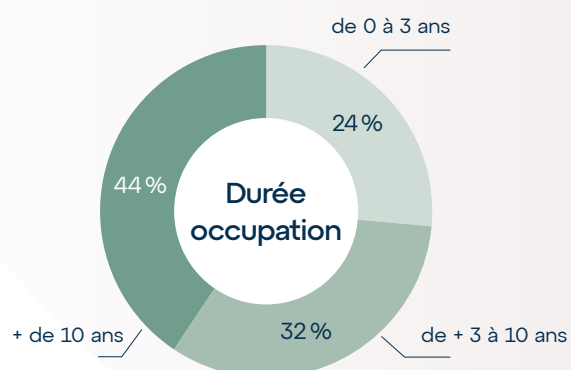
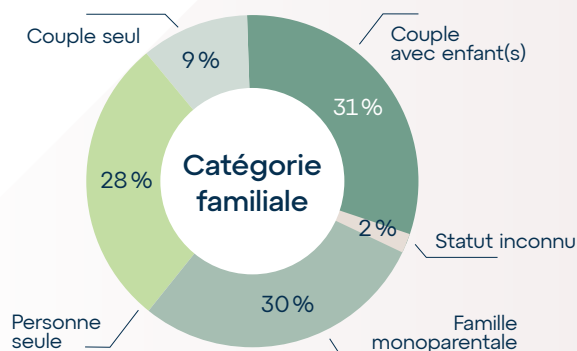
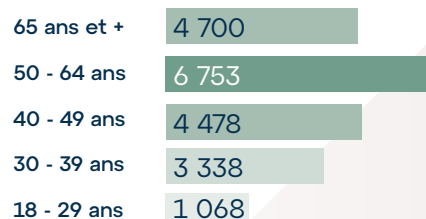
Profil des locataires



APL perçues



Âge des signataires



Le taux de vacance
(en pourcentage
de logements)
s'établit à

2,7%
au 31/12/25.

Attribution de logements

Depuis janvier 2024, l'attribution des logements réservés est gérée en flux. Les droits de réservation restent inchangés, mais ne sont plus attachés à des logements identifiés à l'avance. Cette organisation nous permet de proposer, au fil des logements qui se libèrent, des logements mieux adaptés aux besoins des ménages accompagnés par les réservataires.

➤ Chiffres clés 2025



familles se sont vues
proposer un logement

3137
candidatures étudiées
en CALEOL

51

commissions
CALEOL au cours
de l'année 2025

28%

des attributions de logements en QPV

62

demandes examinées
par séance



Accueil des nouveaux locataires à Moissy-Cramavel

➤ Focus nouveaux entrants

Composition familiale



1/3
personne seule
sans personne
à charge

1/3
familles
monoparentales

1/4
couples
avec enfants

7%
couples
sans enfants

Répartition actifs / non actifs :

Actifs	60 % (+ 2 points / 2024)
Inactifs	23 %
Autres	16 % (retraité, formation,...)

➔ **909**
nouveaux ménages
entrants en 2025

dont 550 ménages disposant
d'au moins un salaire

329

emplois en CDI
(36 %)

215

emplois en CDD
(24 %)

145

sans emploi, 58 retraités
(6,4 %) et 8 étudiants
et alternants

25%

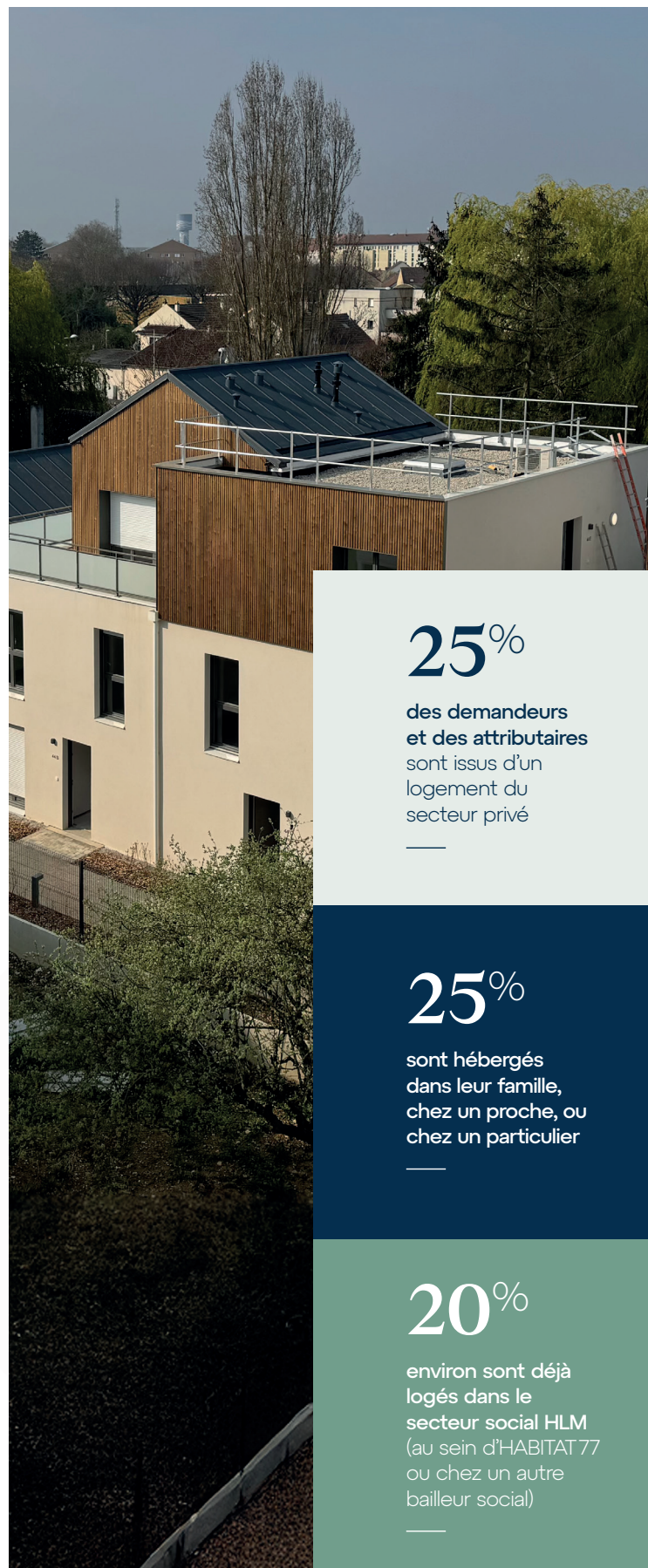
des demandeurs
et des attributaires
sont issus d'un
logement du
secteur privé

25%

sont hébergés
dans leur famille,
chez un proche, ou
chez un particulier

20%

environ sont déjà
logés dans le
secteur social HLM
(au sein d'HABITAT 77
ou chez un autre
bailleur social)



Les Érables, Moissy-Cramayel

La relation client en chiffres

→ **66 963**
sollicitations enregistrées

84%

des réclamations
clôturées

71%

des réponses
intermédiaires apportées
sous 5 jours

81 711

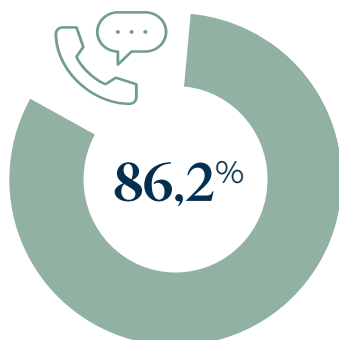
appels reçus
soit 325/jour

693

campagnes de SMS
envoyées

1 837

prélèvements
bancaires mis en place



taux de prise en
charge des appels

➤ La relation client : réactivité et qualité

En 2025, HABITAT 77 a conforté son engagement dans l'amélioration de la relation client afin d'être toujours plus réactif et d'apporter des réponses de qualité à tous les locataires. En 2025, deux faits marquants sont à noter :

- ◆ **Le déploiement de la visio-assistance pour le Centre de la Relation Client :** meilleure évaluation du degré d'urgence grâce au constat visuel de l'opérateur, meilleure réactivité dans la gestion des demandes.
- ◆ **Le lancement fin septembre d'une grande enquête** auprès de tous les locataires portant sur l'état des parties privatives, des parties communes et de l'environnement. 4 579 réponses ont été reçues au 31/12/2025, soit près de 27% de taux de réponse.



HABITAT 77, acteur et partenaire social



Entrée des nouveaux locataires à Saint-Fargeau-Ponthierry

➤ Un réseau de partenaires sociaux mobilisé sur l'ensemble du territoire

Afin d'accompagner les ménages et résoudre leurs difficultés, HABITAT 77 peut s'appuyer sur l'ensemble des partenaires sociaux présents sur le département : MDS, CCAS et associations.

Les coordinatrices sociales, les gestionnaires locatifs ainsi que le service contentieux sont quotidiennement en lien avec les travailleurs sociaux pour trouver des solutions adéquates : plans d'apurement, aides financières, accompagnements sociaux, mutations adaptées.



Animation de quartier à Melun

Focus sur les coordinatrices sociales :

Elles interviennent en soutien à la gestion locative et au service contentieux sur les problématiques sociales détectées.

Quelles sont leurs missions ?

- ◆ Poser un diagnostic social budgétaire
- ◆ Mettre en place des plans d'apurement
- ◆ Orienter vers les services de droit commun
- ◆ S'assurer de l'ouverture des droits (CAF, CPAM, France Travail...)
- ◆ Vérifier l'éligibilité et orienter les ménages vers les dispositifs d'aides financières mobilisables (FSL, CNAV, CPAM, associations...)

En 2025, les coordinatrices sociales ont réalisé près de 100 visites à domicile et près de 200 rendez-vous avec des locataires.

Construire, réhabiliter *et renouveler*

—
Résidence
Les Lucioles,
Savigny-le-Temple

Les constructions

68M€

investis sur 3 ans
dans la construction

280

logements en cours
de construction,
à livrer en 2026

88

logements
livrés en 2025



Construction de la résidence Woodi à Melun



Résidence avenue de Tyreso à Savigny-le-Temple

➤ En chantier en 2025

Moissy-Cramayel – 44 logements en VEFA

Budget : 6 873 944 € HT

Melun – 18 logements en VEFA

Budget : 3 254 916 € HT

Rebais – 30 logements en VEFA

Budget : 4 884 668 € HT

Melun – 20 logements en MOD*

Budget : 4 141 540 € HT

Melun – 68 logements en MOD*

Budget : 13 094 840 € HT

Moret-Loing-et-Orvanne – 26 logements en MOD*

Budget : 4 586 962 € HT

Savigny-le-Temple – 24 logements en MOD*

Budget : 5 354 000 € HT

Melun – 26 logements en MOD*

Budget : 10 784 042 € HT

MOD : Maîtrise d'ouvrage directe

Réhabilitations thermiques hors NPNRU*

➤ En chantier en 2025

Résidence St-Hubert Chelles
137 logements
Passage de **E** à **C**
Coût : 10 517 290 € TTC

Résidence Four à Chaux Brie-Comte-Robert
144 logements
Passage de **E** à **C**
Coût : 7 025 000 € TTC

Résidence Bel Air Torcy
120 logements
Passage de **D** à **B**
Coût : 4 378 033 € TTC

Résidence Zéphirin Camélinat Savigny-le-Temple
57 logements
Passage de **E** à **B**
Coût : 1 824 000 € TTC

Résidence Beauregard Nemours
389 logements
Passage de **D** à **B**
Coût : 15 482 386 € TTC

Réhabilitations et résidentialisations dans le cadre du NPNRU*

➤ En chantier en 2025

Résidence Beauregard Melun
252 logements
Passage de **E D** à **B**
Coût : 12 287 000 € TTC

Résidence Lorient Melun
208 logements
Passage de **E** à **C**
Coût : 12 427 836 € TTC

465

logements
réhabilités
en 2025



Réhabilitation de la résidence Four à Chaux, Brie-Comte-Robert



Certificats d'économies d'énergie (CEE)

HABITAT 77 a valorisé :
15 597,37 MW^h_{cumac}
pour un montant de 100 179 €

* NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain



Réhabilitation au Square de l'Abbaye, Dammarie-lès-Lys

Relogements et démolition dans le cadre des opérations NPNRU*

➤ Opération de démolition

Démolie en 2025

13 Square de Lorient
Melun
112 logements



Démolition de la Tour Lorient, Melun, novembre 2025

➤ Relogements des résidences vouées à la démolition

Achevés en 2025

Tour Lorient
Melun
112 logements

Résidence Chateaubriand
Melun
249 logements

Résidence Garenne
Champs-sur-Marne
12 logements

Résidence Lamartine
Melun
70 logements

Résidence Cité du Parc
Moissy-Cramayel
195 logements

Résidence Allée
de la Commune
Savigny-le-Temple
88 logements



Résidence de la Cité du Parc, Moissy-Cramayel

➤ Gros entretien

6,5 M€

investis pour le gros
entretien du patrimoine
d'HABITAT 77

Travaux d'isolation thermique
extérieure, travaux de réfection
des couvertures tuiles sur plusieurs
groupes de logements, travaux
de réfection de l'étanchéité des
toitures terrasses...



Réhabilitation de la résidence Beauregard à Melun

Économie circulaire et réemploi

Dans le cadre des opérations de démolition liées au NPNRU et de l'accord-cadre conclu avec le Plateau Circulaire, **400 radiateurs** en fonte de la Tour Lorient à Melun et **1000 radiateurs** de la Cité du Parc à Moissy-Cramayel ont été déposés et stockés dans des locaux d'HABITAT77 afin d'être reconditionnés au fur et à mesure des besoins et réemployés sur des opérations de construction neuve et de réhabilitation.

Les 24 logements construits dans le cadre de l'opération de l'avenue Tyreso à Savigny-le-Temple seront équipés de **77 radiateurs reconditionnés**.

À terme, l'ensemble des constructions en maîtrise d'ouvrage directe d'HABITAT77 intégreront des radiateurs fonte de réemploi reconditionnés, permettant de disposer d'équipements plus durables, offrant une meilleure inertie thermique et contribuant à réduire l'empreinte carbone des opérations.



Vers le réemploi du béton

HABITAT77 étudie la possibilité de réemployer des voiles en béton et des panneaux de façade issus de la démolition de la résidence Chateaubriand à Melun dans une opération de construction neuve avenue Tyreso, à Savigny-le-Temple.

Des essais ont été engagés afin d'en valider la faisabilité technique. S'ils sont concluants, près de **640 m²** de matériaux pourront ainsi connaître une seconde vie, en étant utilisés comme revêtement extérieur du nouveau bâtiment.

1400
radiateurs
reconditionnés

640 m²
de béton susceptibles
d'être réemployés

Accessibilité

HABITAT77 a renouvelé le 23 octobre 2025 la convention avec la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse « Habitat et Cadre de vie » qui contribuera pour la période 2025-2027 au financement de travaux favorisant le maintien à domicile des retraités dans le cadre de ses réhabilitations.

10

logements pour
favoriser le maintien
à domicile des
personnes âgées

22

logements
adaptés

148 450 €
engagés

6 748 €
en moyenne par logement adapté

Tranquillité résidentielle

➤ Responsabilisation

Le dispositif d'accueil de Travaux d'Intérêt Général (TIG) a connu une montée en puissance significative.

Les missions confiées relèvent essentiellement de l'entretien des immeubles et de leurs abords : balayage des allées et parkings, ramassage des feuilles et préparation à la collecte des encombrants.

Ces actions permettent aux personnes concernées d'exécuter leur peine tout en rendant un service utile à la collectivité.

16

personnes
accueillies dans
le cadre des TIG

636
heures

de TIG réalisées
au bénéfice de
nos résidences

➤ Déploiement en cours de la vidéosurveillance

Trois sites prioritaires :

100 640€

Villeparisis

94 990€

Le Mée-sur-Seine

48 850€

Melun

➤ Agir pour la tranquillité résidentielle

HABITAT77 agit au quotidien pour préserver la tranquillité résidentielle, en prévenant et en traitant les troubles de voisinage lorsqu'ils impliquent ses locataires. Lorsque des nuisances ou des comportements extérieurs perturbent la vie des résidences, des actions coordonnées avec les collectivités locales et les forces de l'ordre sont également menées afin de préserver la sécurité et le cadre de vie des résidents.



Diversifier *nos activités*



Agence commerciale

➤ Favoriser l'accèsion à la propriété

Depuis 1995, HABITAT 77 permet à certains de ses locataires de devenir propriétaires grâce à la vente de logements de son patrimoine.

Ce dispositif d'accèsion sociale contribue à accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel tout en générant des ressources permettant de financer les investissements de l'organisme.

Pour sécuriser cette accèsion, HABITAT 77 propose également, sous certaines conditions, des garanties de rachat du logement et de relogement en cas d'accident de la vie.

➤ Chiffres clés



dont **38%**
à des locataires
de logements
sociaux



des acquéreurs
ont acheté le logement
qu'ils occupaient

Le produit des ventes s'élève à
4 834 340 €



par rapport à 2024

La plus-value comptable représente
3 361 845 €

➤ L'activité de syndic de copropriétés

Au-delà de la vente de logements, l'activité commerciale d'HABITAT 77 porte aussi sur la gestion des immeubles en copropriété issus de la vente HLM.

L'équipe est notamment en charge de :

- ◆ la gestion courante, l'entretien, les travaux du patrimoine
- ◆ le contrôle des comptes et le suivi des budgets
- ◆ la convocation aux assemblées générales, la rédaction de procès-verbaux des délibérations
- ◆ l'exécution des décisions de l'assemblée générale et l'application des dispositions du règlement de copropriété en collaboration avec le Conseil syndical.

En 2025, le syndic solidaire a poursuivi son développement. Il assure désormais la gestion de 40 copropriétés et a perçu 216 474 € d'honoraires.



216 474 €
d'honoraires

➤ Les locaux commerciaux et professionnels

HABITAT 77 gère 206 locaux commerciaux et professionnels.



436 452 €
de redevances

Accompagner des collaborateurs *investis*



L'année 2025 en chiffres

Année de transition et de préparation, 2025 a mobilisé l'ensemble des collaborateurs autour d'un double objectif : poursuivre avec exigence les missions au service des locataires et préparer la transformation d'HABITAT 77 en société d'économie mixte.

➤ Égalité professionnelle femmes-hommes

97/100 

Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes

257

personnes formées
soit un taux de formation
de 80 %

622

jours de formation
et 4244 heures

66%
de femmes

et

34%
d'hommes

formés en 2025

➤ Formation

197000€

investis dans la formation
des collaborateurs, soit 2,9 %
de la masse salariale

+8,8%

pour le budget
formation en
2025

2,4

formations
en moyenne
par collaborateur
au cours de l'année

➤ Recrutement

47

recrutements en
2025 (24 CDI, 8 CDD,
15 alternants) et 10
mobilités internes

8

participations du
service RH à des
forums de l'emploi
départementaux



Forum de l'emploi, septembre 2025, Le Châtelet-en-Brie

Réussir la transformation d'HABITAT 77 en SEM

L'engagement de tous, à travers l'ensemble des réunions menées avec les instances représentatives et les administrateurs, a permis d'aboutir à un avis favorable unanime du CSE d'HABITAT 77 sur le Traité de fusion-dissolution donnant naissance à la SEM HABITAT 77 ainsi qu'à la dissolution de l'OPH HABITAT 77. Le projet a également recueilli l'accord unanime du Conseil d'administration de l'OPH HABITAT 77.

- ◆ **4 réunions** d'information collective à destination du personnel fonctionnaire

- ◆ **1 permanence RH** tenue tout au long du mois de septembre pour répondre aux questions de nos fonctionnaires

- ◆ **13 réunions** d'information collective à destination de l'ensemble des collaborateurs

- ◆ **4 réunions relais :** réunions mensuelles RH/organisations syndicales pour répondre aux questions sur la SEM

- ◆ **La négociation anticipée** de plusieurs accords de substitution pour donner de la visibilité à nos salariés sur les relations collectives de la SEM :
 - un accord collectif sur la mutuelle
 - un accord collectif sur la prévoyance
 - un accord collectif sur la rémunération et la classification

- ◆ **1 réunion intersyndicale** coorganisée avec le Département de Seine-et-Marne

- ◆ **1 convention de gestion RH** entre le Département de Seine-et-Marne et HABITAT 77

- ◆ **Des points sur l'avancement** du projet lors des différents CSE et un avis favorable obtenu à l'unanimité sur le projet SEM



Avis favorable du CSE pour la transformation de l'OPH en SEM



Signature du traité de fusion de la SEM

L'avenir en SEM

Un nouveau statut, une ambition inchangée

Préparée tout au long de l'année 2025, la transformation d'HABITAT 77 en société d'économie mixte (SEM) doit renforcer la capacité d'action et d'investissement de l'organisme, lui apporter davantage de souplesse et élargir ses possibilités d'intervention.

Ce nouveau cadre offrira à HABITAT 77 des leviers supplémentaires pour diversifier ses activités, répondre aux besoins des habitants et accompagner les projets des territoires.

Cette évolution s'inscrit dans la continuité de sa mission d'intérêt général : proposer des solutions de logement adaptées, accompagner les parcours résidentiels et contribuer au développement de la Seine-et-Marne.

Aux côtés du Conseil départemental de Seine-et-Marne et de CDC Habitat, HABITAT 77 se prépare ainsi à mobiliser ces nouveaux leviers au service d'une ambition qui demeure inchangée : **loger plus, loger mieux.**



10, avenue Charles Péguy
CS 90074
77002 Melun cedex
01 64 14 11 11
www.habitat77.net/contact

habitat77.net