

Le nouveau siège social de Sarthe habitat au Mans, au cœur d'un territoire qu'il accompagne depuis plus de 70 ans, a été conçu comme un outil de transformation pour incarner une triple mutation : environnementale, managériale et territoriale.

Ce bâtiment de 5000 m², visant la certification HQE Exceptionnel, combine haute performance énergétique, qualité de vie au travail et ouverture sur les habitants, les partenaires et les collectivités locales.

Il illustre l'engagement et le savoir-faire de l'organisme pour un service public de l'habitat plus sobre, plus agile et plus proche des besoins.

Une vitrine d'innovation au service du logement social de demain

Inauguration
27 novembre 2025





EDITO

Au-delà de l'amélioration du confort, déménager représentait, pour Sarthe habitat, l'incarnation d'une véritable transformation : quitter un bâtiment ancien et peu agile, pour investir dans un outil de travail moderne, durable, maîtrisé et propriétaire, tout en démontrant son savoir-faire en construction.

Ce bâtiment responsable est une prouesse technique en termes de performance environnementale et un laboratoire d'innovation sur le plan social.

C'est un outil d'utilité publique, pensé pour renforcer les liens avec nos partenaires, les collectivités, les habitants.

C'est aussi une manière d'assumer notre responsabilité territoriale : être présent, visible, accessible, ancré dans notre territoire.

Fabienne Labrette-Ménager,
Présidente de Sarthe habitat

Un projet stratégique au service du territoire_ p.3

Un bâtiment sobre, durable et exemplaire___ p.4

Une nouvelle approche du travail_____ p.7

Un outil ouvert et connecté_____ p.10

Sarthe habitat _____ p.11

Un projet stratégique au service du territoire

Ce bâtiment, au delà d'être le siège social de Sarthe habitat et à ce titre le lieu de travail de 160 collaborateurs (sur 300 au total), traduit l'ambition du bailleur social pour le territoire.

Celui-ci souhaite en effet :

- Ajouter à sa dimension d'intérêt général, celle d'entreprise au service de nos territoires
- Créer du lien et renforcer sa résilience
- Incarner l'innovation, la performance environnementale et la qualité de vie au travail

Ainsi, ce bâtiment a été conçu comme un lieu ouvert et fédérateur, qui accueille ses salariés, mais aussi ses clients, partenaires et autres parties prenantes, avec des espaces pensés pour la collaboration, la transversalité et un environnement favorisant l'expérience et la convivialité.

Une gestion plus sobre

Souhaité depuis plus de 15 ans, ce projet dote le bailleur d'un siège à haute efficacité énergétique, sans augmentation du budget global de fonctionnement (comparaison entre les loyers & charges / remboursement emprunt & frais).

Il représente un investissement de 20 millions d'euros, soit 0,7% de la capacité totale d'investissement du bailleur cumulés sur la durée du vie estimée du bâtiment (50 ans).

Ainsi, le choix de la propriété s'inscrit dans une logique de sobriété économique.

Un lieu d'utilité publique

Ce nouvel outil incarne la présence active de Sarthe habitat sur son territoire, tout en renforçant sa capacité d'action auprès de toutes ses parties prenantes.

Il regroupe en un seul lieu ses fonctions stratégiques, un espace d'accueil, l'agence locative et l'espace vente du Mans et en devenir, un espace coworking ouvert aux locataires et partenaires.



La vitrine du savoir-faire d'un constructeur

Même si habituellement Sarthe habitat ne construit pas d'immeuble de bureaux, le bailleur a souhaité endosser le rôle de maître d'ouvrage en vue de construire pour lui-même ce bâtiment emblématique et exemplaire de par sa conception, design architectural, mise en oeuvre technique de nombreuses innovations et démarche environnementale.

C'est à la fois le reflet de son savoir-faire et le gage de le renforcer.

Un bâtiment sobre, durable et exemplaire

Concept

Situé en entrée de ville dans le quartier gare, le nouveau siège social de Sarthe habitat est un bâtiment tertiaire de 5 087 m² qui s'élève sur 5 niveaux (R+4) et repose sur une parcelle de 6 906 m² en zone urbaine mixte.

L'architecture a été pensée pour accompagner le mouvement de la ville avec sa façade principale ascendante. La proximité et le dialogue avec le boulevard est immédiat. Le dernier niveau en attique (retrait d'1,5 mètre) allège la perception du volume.

Le bâtiment est modulable, accessible, économique à l'usage et propose des espaces innovants (tous nommés en référence à la nature).

Il combine des espaces :

- ERP de 5^{ème} catégorie type W pour les espaces ouverts au public (agences commerciales, accueil, coworking)
- ERT pour les espaces de travail internes (bureaux, restauration, salles de réunion, locaux techniques...).

Schématiquement :

- Les rez-de-chaussée et niveau 1 reçoivent du public et des espaces spécifiques pour les collaborateurs (salle de sport, parking, détente, restauration, vestiaires...).
- Les niveaux 2 et 3 réservent des espaces dédiés au travail quotidien des collaborateurs - avec des approches variées selon l'usage
- Le niveau 4 accueille des salles de réunion et bureaux dédiés aux représentants du personnel.



Repères :

- Siège social et espaces d'accueil du public (agence locative, espace de vente et coworking)
- Maître d'ouvrage : Sarthe habitat
- Groupement Conception
Réalisation : mandataire GSE
- Entreprises partenaires : 80% acteurs locaux et autres acteurs nationaux choisis pour leur spécialisation technique.
- Architecte : Cabinet Pharo'Ouest
- ATMO : Cetec
- 20 millions € TTC d'investissement
- Marché global de performance sur le bâti et l'aménagement intérieur
- Labels visés : Bâtiment HQE développement durable niveau Exceptionnel, bas carbone E3C2 (certification déposée auprès de CERTIVEA en cours d'instruction), OsmoZ
- Surface bâti : 5087 m² R+4 (5 niveaux)
- Surface parcelle : 6906 m²
- 40% d'espaces verts
- Livraison : octobre 2025 (1^{re} pierre : nov. 2023)

Approche environnementale globale

Le bâtiment s'inscrit dans une démarche ambitieuse de performance environnementale et d'innovation en :

- Mettant en oeuvre un Système de Management Environnemental (SME) associant tous les acteurs du projet pour suivre la performance réelle et le bilan carbone tout au long du cycle de vie du bâtiment. Une approche éco-responsable de sa conception (choix des matériaux, ...), à l'usage en passant par toutes les étapes de sa construction (tri des déchets, ...) jusqu'à sa fin de vie
- Privilégiant les qualités intrinsèques du bâti via une conception bioclimatique et une enveloppe performante en ossature bois
- Intégrant des systèmes énergétiques frugaux et intelligents assurant un confort optimal associé à une faible consommation.

Ainsi, on note :

- Une consommation prévisionnelle de l'ordre de 104,5 kWh/m² an - inférieure aux exigences RE2020
- Enveloppe performante (structure mixte en bois et béton préfabriqué - bardage Rockpanel) : isolation renforcée, traitement poussé des ponts thermiques et étanchéité à l'air exceptionnelle (0,34 m³/h/m² sous 4 Pa).
- Production photovoltaïque renforcée avec 104 m² de panneaux installés en toiture
- Ventilation double flux intelligente, avec échangeur à haut rendement (≥80%) et débit modulé par sond en fonction de la présence et du taux de CO₂
- Systèmes de rafraîchissement adiabatique limitant la climatisation active
- Chauffage par panneaux rayonnants électriques et régulation automatisée selon les usages et l'occupation
- Éclairage à LED à faible consommation avec gestion par détection de présence et de luminosité
- Conception passive : protections solaires intégrées (casquettes, stores occultants selon les orientations de façade, vitrages à contrôle solaire 70/33)

Il vise les meilleures certifications : Haute Qualité Environnementale (HQE) de niveau Exceptionnel, sachant que moins d'une trentaine de bâtiments en France affiche un tel niveau d'exigence, et Bâtiment Bas Carbone (BBCA) label E3C2.



Autres points remarquables

Espaces verts et biodiversité :

- 40% de la surface de la parcelle dédiée aux espaces verts : plus de 3 000 m² aménagés en espaces fleuris et vergers en bordure de l'Huisne
- Le choix d'essences locales : charme, frêne, érable, tilleul, ginkgo, chêne, merisier et pommiers
- Création d'un bassin de rétention paysager pour assurer la gestion naturelle des eaux de pluie (en cours)
- Des zones de détente extérieures et tables de pique-nique sont aménagées pour que les collaborateurs profitent d'un environnement apaisé et vivant.

Mobilité et accessibilité :

Idéalement situé, à proximité de la gare SNCF et des transports en commun (bus, Aleop, tram), le projet encourage également les mobilités douces et repose sur une gestion intelligente des parkings :

- 80 emplacements réservés à la mobilité douce (vélos et trotinettes), avec station de gonflage et réparation de vélos
- 123 places de stationnement (> minimum légal) - dont 7 pour visiteurs et PMR
- Une application de réservation des places de parking : les emplacements n'étant pas attribués par défaut, tous les collaborateurs réservent une place les jours où ils en ont besoin
- Le remboursement intégral des abonnements ou frais de transports en commun (train, bus, tram...).



Une nouvelle approche du travail

Le siège accueille 160 collaborateurs, soit plus de la moitié des effectifs du bailleur (total : 293 fin 2024).

La construction de ce bâtiment permet de concrétiser l'engagement et la volonté de Sarthe habitat de travailler autrement, dans un environnement plus agréable et pour plus d'efficacité.

L'évolution des pratiques passe par :

- Plus d'agilité et de mode projet pour mieux répondre aux besoins
- Un management qui évolue : cohérence avec le télétravail, plus de clarté dans les objectifs et d'autonomie dans l'organisation
- Une culture plus ouverte et collaborative



« Notre nouveau siège propose une diversité d'espaces pensés pour répondre à chaque moment de nos collaborateurs. Cette gestion agile des environnements de travail repose sur l'autonomie, la confiance, l'échange et la créativité. Il doit être propice à la l'innovation, l'épanouissement et la productivité » Guy Henrion, Directeur général

Management ABW

C'est la méthode ABW qui a été choisie pour être mise en application au siège, dans un premier temps. Sarthe habitat projette de l'étendre au-delà, à terme, dans ses agences le permettant.

Cette nouvelle forme d'organisation de travail repose sur une approche plus flexible du travail où chacun choisit où et comment il travaille selon ses besoins du moment - en espace individuel, ouvert (propice aux échanges informels) ou collaboratifs (pour un travail à plusieurs).



Concrètement :

- Les postes de travail ne sont plus attribués. Cela permet d'optimiser les espaces et de créer un environnement plus dynamique.
- Chaque équipe a son territoire (une quinzaine au total - ex. : la comptabilité, la communication, ...), avec des espaces ouverts, fermés et des zones collaboratives. Cela permet de travailler à la fois de manière autonome et en collaboration, selon les besoins.
- Pas d'espace réservé selon son statut. C'est l'activité qui, seule, détermine le lieu de travail en toute égalité et pour une collaboration optimale.
- Les espaces sont libérés chaque soir - vidés, propres et prêts à accueillir le prochain collègue !

Outre les bureaux individuels, les espaces collaboratifs ou les salles de réunions, le bâtiment propose d'autres lieux plus atypiques :

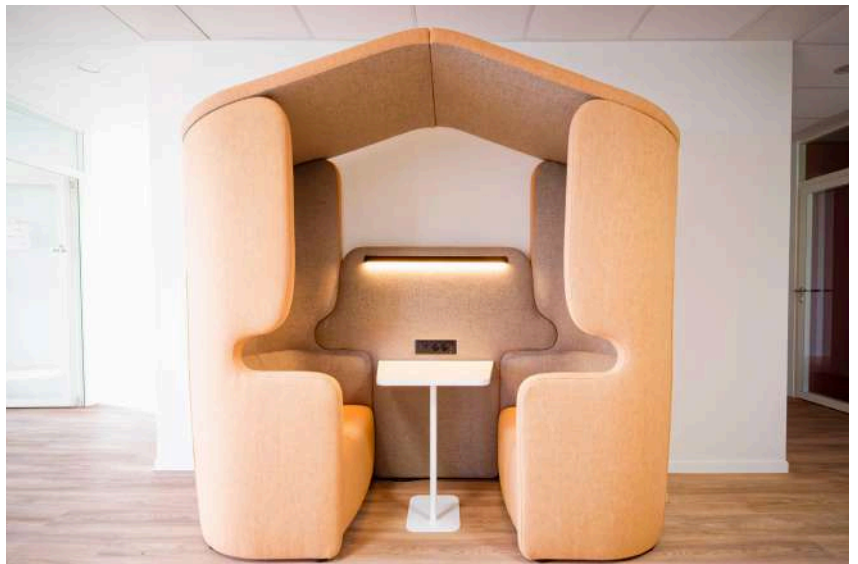
- 2 salles de créativité aménagées pour favoriser l'interaction (tableaux tactiles, ...) et la mobilité (poufs, sièges mobiles...)
- Des cabines téléphoniques pour s'isoler lors d'un appel
- Des alcôves pour travailler seul ou à deux
- Des bulles de rendez-vous pour recevoir un client
- Une salle collective entièrement silencieuse, sans téléphone ni visioconférence
- 2 espaces de co-working interne pour les salariés du siège et des agences.

Au global, les espaces fermés représentent moins de la moitié de la surface utile.

La démarche fait suite à une profonde réflexion managériale et repose sur une co-construction avec les équipes, que ce soit pour designer les espaces, déployer des outils collaboratifs, partager des repères, mais aussi assurer la formation de chacun. Elle a été accompagnée par un expert dans le domaine (Liberty Work).

Des collaborateurs, formés en tant que « référents ergonomie », sont disponibles pour accompagner leurs collègues sur les bonnes pratiques d'installation et de posture au quotidien.

Sarthe habitat est l'un des tout premiers bailleurs sociaux à adopter ce modèle ABW.



Nouvelle vie sociale

Les aménagements visent à favoriser une vie sociale au travail dynamique et épanouissante avec :

- Des zones de convivialité au sein de chaque territoire et dans des espaces partagés
- Une « place du village » : lieu de passage incontournable pour favoriser les rencontres avec machine à café, salle de restauration, postes de travail et terrasse en proximité directe
- Une salle de sport où les collaborateurs sont invités à être force de proposition (animations, équipements, ...)
- Une salle destinée à accueillir des usages autour du son, de l'image, du jeu ou encore de la création. Celui-ci évoluera en fonction des envies formulées par les collaborateurs
- Un salon ... comme à la maison, pour échanger et se détendre dans des canapés confortables
- Un jardin et une terrasse aménagés pour une pause d'étente ou une séance de travail en plein-air (connexion wifi)
- Une infirmerie comprenant un espace allaitement

L'ensemble de la démarche est en cours de certification OsmoZ reconnaissant l'impact positif du bâtiment et de son aménagement sur la qualité de vie au travail.



Un outil ouvert et connecté au territoire

Meilleures conditions d'accueil du public

Le nouveau siège n'est pas un espace refermé sur lui-même : il a été conçu pour accueillir, connecter et servir.

Dès l'accueil, les visiteurs sont reçus dans un espace lumineux et ouvert sur l'extérieur, conçu pour rendre la visite agréable. Pour des échanges plus personnalisés et confidentiels, quatre salles de rendez-vous sont dédiées au premier étage.

L'agence locative et l'espace de vente reçoivent du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Le site est facilement accessible : lignes de bus à proximité, parking visiteurs à disposition et stationnement pour les vélos à l'entrée.

Place PMR, cheminement, contraste visuel, déficience auditive et cognitive, banque d'accueil, accompagnement, signalétique directionnelle, ... ont été pensés pour renforcer l'accessibilité des publics à mobilité réduite.

Nouveaux services aux locataires / partenaires

En tant que bailleur et aménageur du territoire, l'organisme participe à la réflexion sur l'avenir du territoire (quel type de population accueillir, quels besoins...). C'est pourquoi ce nouveau bâtiment, a été conçu pour renforcer les liens avec les collectivités, fournisseurs et autres partenaires en permettant de se retrouver dans un lieu accessible et disponible.

Par ailleurs, un espace de coworking destiné aux locataires, aux partenaires et aux élus des communes sera mis en service début 2026.

Cette initiative s'inscrit dans la volonté de faire du siège un lieu ouvert sur l'extérieur, capable de répondre à la diversité des besoins des parties prenantes :

- Un locataire qui crée son entreprise et ne dispose pas encore de locaux
- Un locataire ne pouvant pas télétravailler depuis son domicile
- Un partenaire ou un élu en déplacement au Mans, recherchant un espace pour travailler ou tenir une réunion pendant quelques heures
- Etc.

Spécificités

Sarthe habitat agit en proximité, au travers d'un réseau de 50 agences réparties partout en Sarthe et accueillant le public.

Engagé dans une démarche responsable, l'organisme mise sur l'innovation et l'adaptabilité face aux grands enjeux du secteur : sobriété énergétique, vieillissement de la population, mobilité, nouvelles attentes des habitants. Ainsi en 2024 :

- **498** logements ont été réhabilités, soit 389 marchés passés, incluant 38000 heures d'insertion
- 251 logements ont été réhabilités sur le modèle Energiesprong en 18 mois : réhabilitation rapide par l'extérieur en site occupé et avec la garantie « énergie zéro » pendant 30 ans. Une **première en Europe** sur un immeuble de moyenne hauteur et pour un marché de rénovation énergétique mutualisé.
- 415 logements sont labellisés **Habitat Senior Services®**, sachant que l'objectif est d'atteindre les 600 d'ici 2027 + 232 logements adaptés aux seniors
- 81 logements ou terrains ont été vendus sur l'année. Sarthe habitat accompagne les parcours résidentiels, notamment via des **programmes d'accession à la propriété** : dispositif de la location-accession, terrains à bâtir, logements neufs ou anciens.
- **Klaro** : est la nouvelle plateforme mise en place gracieusement par Sarthe habitat pour aider les locataires à identifier les aides auxquelles ils sont éligibles.



Plan décennal 2025-2034

Sarthe habitat a validé, le 20 octobre dernier, sa stratégie patrimoniale et foncière pour 2025-2034. Véritable feuille de route, ce plan décennal fixe les orientations de gestion, de réhabilitation et de développement du parc, tout en assurant la soutenabilité financière des investissements.

Fruit de dix-huit mois d'étude, il s'appuie sur une analyse fine du patrimoine croisée avec les grands enjeux territoriaux : transition écologique, vieillissement, sobriété foncière, biodiversité et maîtrise des coûts énergétiques. Intégrant les obligations réglementaires, notamment l'éradication d'ici 2034 des logements classés E, F et G, Sarthe habitat transforme cette contrainte en levier d'action grâce à une stratégie ambitieuse de rénovation énergétique et de valorisation du bâti.

Une démarche concertée et un plan d'investissement lisible

Les collectivités ont été étroitement associées à la réflexion, via enquêtes et échanges de terrain, afin d'identifier les besoins en logements et d'adapter les interventions aux réalités locales. Ce plan offre ainsi aux partenaires – collectivités, entreprises et maîtres d'œuvre – une vision claire et prévisible des investissements à venir.

La seconde vie du patrimoine, un axe fort

Axe fort de la stratégie, la valorisation du bâti existant privilégie la restructuration à la démolition, pour un renouvellement urbain raisonné, écologique, économique et social. Pionnier sur ce principe, Sarthe habitat l'a déjà expérimenté en 2013 avec la réhabilitation de l'immeuble P. Courboulay au Mans. Il s'agit de réinventer l'habitat ancien, en réutilisant les éléments exploitables et en réduisant l'empreinte carbone.

Vers une mise en œuvre évolutive

Entrant désormais dans la phase opérationnelle, le plan sera régulièrement ajusté pour garantir la pertinence des actions. Sarthe habitat réaffirme ainsi son rôle d'aménageur, de partenaire des collectivités et d'acteur majeur de la cohésion territoriale.

« Nous avons scénarisé nos interventions et construit, site par site, une stratégie adaptée. Chaque choix est le fruit d'un travail collectif et raisonné. Nous passons désormais à la phase de réalisation pour les dix prochaines années » Christophe Bernasconi, Responsable réhabilitation.

Un parc équilibré

Le diagnostic patrimonial de Sarthe habitat fixe des orientations précises :

- 44 % du parc relèvent de l'entretien courant
- 38 % seront réhabilités ou restructurés
- 7% seront renouvelés
- 3 % démolis

Au total, 289 M€ d'investissements sont prévus sur dix ans en construction neuve et réhabilitations pour moderniser durablement le parc et renforcer sa performance au service des habitants.