



# SARTHE HABITAT

## et son nouveau siège social

DOSSIER DE PRESSE 26/09/2023







# UN NOUVEAU SIEGE POUR LE BAILLEUR DE LA SARTHE

Sarthe Habitat, acteur majeur dans le secteur de l'habitat social sur le territoire sarthois, franchit une étape dans son histoire. Aujourd'hui, nous sommes fiers d'annoncer le lancement des travaux de construction de notre nouveau siège social, un projet qui incarne notre vision pour un avenir plus durable.



Photo non contractuelle

En logeant 30 000 sarthois depuis plus de 70 ans, avec un service de proximité grâce à plus de 50 lieux d'accueil répartis sur tout le département, Sarthe Habitat poursuit ses objectifs RSE\*.

Avec son nouveau siège social, Sarthe Habitat répondra plus encore à ses engagements environnementaux, grâce à un bâtiment

particulièrement performant sur le plan énergétique et un accès direct par les transports en commun. Ce nouveau bâtiment sera aussi l'occasion d'adopter de nouvelles méthodes de travail afin d'améliorer la performance des équipes, tout en développant une dynamique de réseau avec ses partenaires.

## Un projet participatif !

80 collaborateurs sont mobilisés depuis le début de ce projet afin de concevoir les plans au plus proche des besoins de chacun.

\*Responsabilité Sociétale d'Entreprise

## CONTACT PRESSE :

charlotte.joubert@sarthe-habitat.fr  
02 43 43 72 12 | 06 46 72 81 24



# LE PROJET

Sarthe Habitat était depuis plus de trente ans locataire d'un immeuble du Conseil Départemental de la Sarthe, zone Monthéard, au 158 avenue Bollée, au Mans. Bailleur social et maître d'ouvrage, l'OPH a souhaité construire son siège social pour en être propriétaire.

## Un emplacement stratégique pour plus de proximité avec les Sarthois

Idéalement situé au bord de l'Huisne, à l'angle du Boulevard Demorieux et de la rue des Sables d'Or, le terrain des Sables d'Or se trouve en face du Parc du Gué de Maulny et à proximité de la Gare Sud, sur la ligne du Tempo.

Fin 2020, le Président du Conseil Départemental de la Sarthe, Dominique Le Mèner, la Présidente et le Directeur Général de Sarthe Habitat, Fabienne Labrette-Ménager et Guy Henrion, ont signé l'acte de transfert de propriété du terrain des Sables d'Or.

Les 150 collaborateurs qui travaillent au siège, ainsi que les 5 collaborateurs de l'agence accession située au 8 bis rue d'Alger intégreront ces nouveaux locaux, qui offriront des espaces modernes, adaptés aux nouvelles méthodes de travail et un site accessible grâce aux transports en commun et à la proximité de la gare ferroviaire.

Le projet comprendra :

- 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 5 niveaux,
- 85 places de parking pour les collaborateurs,
- et 15 places visiteurs.



# LE MANAGEMENT DU PROJET

## Un marché public global de performances pour la gestion du projet

Sarthe Habitat a utilisé la procédure d'un marché public global de performance pour la construction dite "coque" de la partie enveloppe bâtie (clos et couvert, installations sanitaires et espaces communs), les réseaux principaux extérieurs et intérieurs, l'ensemble des aménagements extérieurs, mais aussi l'exploitation du bâtiment avec la maintenance sur 5 ans. Le mandataire du groupement retenu est l'entreprise GSE. Les co-traitants sont : le cabinet d'architectes PHARO, Diagobat, Charpente Cénomane et la SNEF.



## L'innovation au service de la durabilité

### Un conception de projet en BIM : un outil de pilotage innovant

Le BIM (Building Information Modeling) est une méthode de gestion et de modélisation numérique sur des projets de construction. Le futur siège social est ainsi le troisième projet immobilier Sarthe Habitat à être modélisé, après une réhabilitation sur Sablé et une construction neuve à Allonnes. Cette approche offre de nombreux atouts qui améliorent la planification, la collaboration et l'efficacité globale du projet.

Les principaux atouts de la modélisation 3D de nos chantiers :

- Une **visualisation 3D précise** : toutes les parties prenantes peuvent visualiser et explorer virtuellement le bâtiment (tous les aspects du bâtiment, y compris la structure, les installations, les revêtements et les systèmes).
- Une **gestion des données centralisée** : le BIM stocke toutes les données du projet dans une base de données centralisée. Cela facilite la gestion et la mise à jour de l'ensemble des informations pertinentes tout au long du cycle de vie du bâtiment, de la conception à la maintenance.
- Des **simulations et analyses générées** : ce modèle numérique permet de réaliser des simulations et des analyses avancées, telles que la simulation de la performance énergétique, la gestion des flux de travail et des ressources, ou encore l'optimisation des coûts.
- Une **communication fluidifiée** : le BIM permet aux équipes du projet (maîtres d'œuvre, mandataire du groupement, architecte, constructeurs et artisans) de partager plus facilement des informations et en temps réel grâce à un modèle numérique centralisé.
- Une **réduction des délais de construction** : grâce à une meilleure coordination, le BIM permet de réduire les retards dans la construction du bâtiment.
- Une **gestion de la maintenance facilitée** : une fois le bâtiment achevé, le modèle BIM sera utilisé pour la gestion de la maintenance et des réparations futures.



" Travailler en BIM nous permet aujourd'hui d'ajuster au mieux le projet immobilier durant toute sa phase de construction, et facilite également la gestion des coûts d'exploitation et de gestion et maintenance du bâtiment. "

**Wandrille Poirot-Bourdain,**  
BIM Manager chez Sarthe Habitat



# PLUS QU'UN BÂTIMENT, UN ENGAGEMENT

## La performance environnementale et la Qualité de Vie au Travail (QVT)

Ce nouveau bâtiment devra avoir un faible impact environnemental et une haute performance énergétique. La direction de Sarthe Habitat s'est donc fixé de nombreux objectifs, notamment :

- un bâtiment visible et qui représente le savoir-faire de Sarthe Habitat,
- un bâtiment avec un faible impact environnemental et une haute performance énergétique : la conception telle du bâtiment permet de libérer de la surface au sol et donc d'améliorer l'aspect paysager de la parcelle
- un outil de travail flexible, évolutif et facilitant l'agilité de l'entreprise,
- un cadre de travail qualitatif et agréable pour les salariés, favorisant la collaboration, l'innovation, l'engagement et le bien-être au travail.

## Un investissement durable

Montant de l'investissement : 18,8 M€\*

dont :

<b>Fonds propres</b> .....	<b>4,8 M€</b>
<b>Prêt bancaire</b> .....	
Prêt Vert à la Banque Postale.....	<b>14 M€</b>



\* Sont inclus dans le montant de l'investissement : le foncier, la viabilisation et les réseaux, les espaces extérieurs, les études de conception et réalisation, les travaux du bâtiment, le parking et les aménagements intérieurs.

**Dans une approche de coût global, l'optimisation du foncier, la performance et la qualité du bâtiment, en particulier sur le plan énergétique, conduisent à des frais de gestion équivalents voire inférieurs à ceux du siège actuel.**

## Les certifications

Pour atteindre ces objectifs, Sarthe Habitat vise une certification HQE pour la construction et l'exploitation du bâtiment et les labels BBC Effinergie et E+C- pour le bâtiment.

### La certification HQE, c'est quoi ?

La démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) a pour objectif de réduire l'impact environnemental lors de la construction de nouveaux bâtiments, tout en garantissant un confort optimal. Cette démarche s'appuie sur une charte de chantier composée de 14 objectifs, mise en œuvre dès les premières étapes de la conception du projet : de la qualité des matériaux jusqu'aux nuisances sonores.



### Le label BBC Effinergie ?

Le label BBC (bâtiment basse consommation) est un label d'État. Son objectif est de réduire la consommation du bâtiment en améliorant son isolation, son système de ventilation ou encore son étanchéité à l'air.



### Le label E+C- ?

Le label E+C- (Energie Positive et Réduction Carbone) atteste à la fois de la performance énergétique du bâtiment et de son niveau d'émissions de gaz à effet de serre.

L'exigence sociétale de l'office vise quant à lui le label Osmoz.

### Et le label Osmoz :

Osmoz est une démarche en faveur du confort, de la santé et de l'équilibre de vie des collaborateurs.





## Le siège dans son environnement

### Un bâtiment qui se distinguera

Le nouveau bâtiment de Sarthe Habitat sera visible. En effet, "ce projet d'envergure envoie un signal fort sur le plan architectural avec une construction ambitieuse sur le volet RSE (Responsabilité Sociétale d'Entreprise). Avec une volumétrie marquée (5 000 m<sup>2</sup>) et une localisation aux portes de la ville du Mans, ce bâtiment affirmera le rôle d'acteur majeur de Sarthe Habitat sur le territoire", souligne Karl Thieffine, Directeur Développement Grand Ouest chez GSE.

### Un outil qui favorisera la mobilité propre

La localisation du prochain bâtiment est un point majeur : au pied de la gare routière et ferroviaire, les salariés pourront ainsi profiter de l'accès en transports en communs (trains, bus, cars et Tempo), et même de la piste cyclable.

Au rez-de-chaussée un parking vélo de 85 places sera mis à disposition des salariés, ainsi qu'une station de réparation et entretien pour leur vélo.

De plus, 20% du parking voiture sera équipé de bornes électriques pour la recharge de véhicules propres.



Photo non contractuelle

**PHARO**  
architectes et urbanistes

" Les façades sont remarquables car elles changent de couleur suivant la luminosité. Ce bardage chaméléon, unique en Sarthe, est un marqueur du positionnement de Sarthe Habitat sur l'innovation. "

Rémy Hersant,  
Architecte de l'agence Pharo



# TRANSFORMATION DES ESPACES DE TRAVAIL

## Cultiver la collaboration : l'architecture intérieure propice à l'innovation et à la collaboration

### Pour une transformation de nos espaces de travail

Les réflexions autour du nouveau siège social ont permis de réinterroger nos pratiques professionnelles, notamment dans le cadre de la formalisation des aménagements intérieurs. En effet, la direction de Sarthe Habitat souhaite un cadre de travail qualitatif et agréable pour les salariés, favorisant la collaboration, l'innovation, l'engagement et le bien-être au travail.

### La Qualité de Vie au Travail (QVT)

L'engagement de Sarthe Habitat pour la Qualité de Vie au Travail de ses collaborateurs se traduit notamment par la conception d'espaces partagés (cafétéria, terrasse, coin pique-nique) à l'intérieur des ailes du bâtiment, orientés vers l'Huisne et le parc du Gué de Maulny.

Un travail d'aménagement extérieur végétal, par un écologue, va allier bien-être des salariés et protection de la biodiversité notamment en privilégiant de planter des essences locales de nouvelles plantations, en aménageant des zones de prairies fleuries, en créant un espace de verger partagé et en installant des nichoirs.



## Prioriser les interfaces métier et développer l'agilité

Afin d'améliorer la performance des services de Sarthe Habitat, les espaces de travail ont été entièrement repensés :

- des espaces modulables pour la collaboration et la transversalité : avec 11 salles de réunions dont 1 qui accueillera le Conseil d'Administration et 2 espaces de co-working,

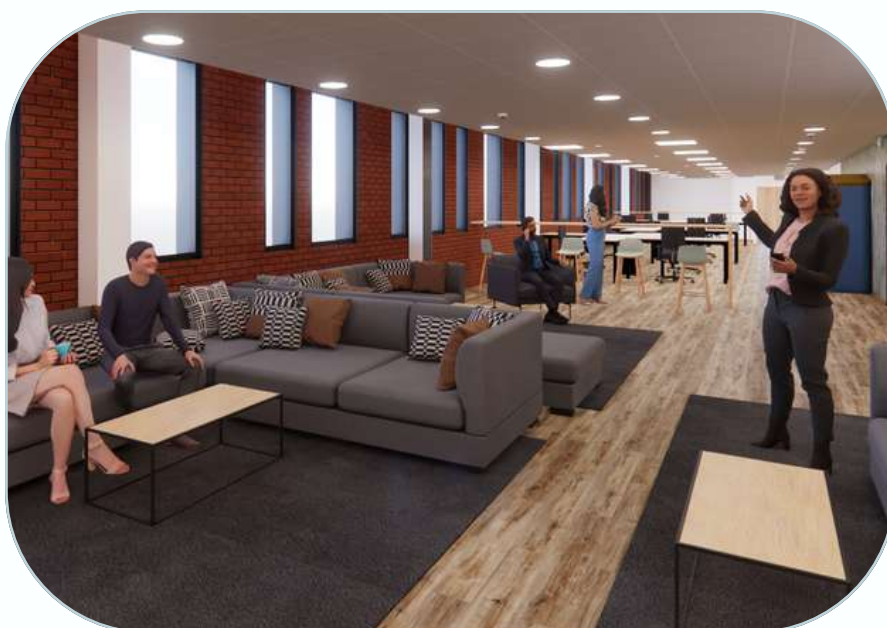


Photo non contractuelle

- des espaces pour favoriser le travail individuel : avec 15 cabines téléphoniques pour les rendez-vous ainsi qu'une bibliothèque pour s'isoler,



Photo non contractuelle

- et des espaces de convivialité : avec la “ place du village ” au premier étage, et des zones conviviales dans les étages entre les différents services.



Photo non contractuelle

## **Des ateliers pour co-élaborer les espaces intérieurs**

Nous avons fait le choix de mener un travail collaboratif pour réfléchir aux aménagements intérieurs. Ces ateliers de réflexion ont été animés par Mathilde DULIOUST, du cabinet worklab LBMG, spécialisé dans les aménagements et les changements liés à l'organisation du travail et Anissa FELLAH, architecte chez K3e PPC.

La comité de direction a posé le cadre et les grands principes ont été définis par le groupe projet, puis les managers ont réfléchi au macro-zoning (positionnement des activités ou services les uns par rapport aux autres). Dans un second temps, les représentants de chaque métier évoluant au siège ont été associés pour co-élaborer les espaces de travail du futur siège à travers le micro-zoning (positionner les bureaux et espaces de travail les uns par rapport aux autres).

# UN ESPACE OUVERT SUR SON ENVIRONNEMENT

Sarthe Habitat est un outil du Conseil Départemental de la Sarthe en matière de logement social et de politique de l'habitat. Ce nouveau siège social permettra de mettre en œuvre la stratégie d'entreprise de Sarthe Habitat, et jouera un rôle dans la mise en œuvre de la stratégie du département.

## Avant tout un espace d'accueil pour nos locataires

Accueillir nos locataires dans de meilleures conditions est de loin l'objectif numéro 1 de ce bâtiment. Le niveau R+1 est dédié à ce lieu où les agences y seront représentées. Ce siège est le cœur de Sarthe Habitat, qui fera du lien direct avec ses 5 agences locales et ses 50 lieux d'accueil.

## Un bâtiment au service des parties prenantes

Afin de développer une dynamique d'entreprise de services en lien avec son écosystème, des **espaces de coworking** seront aménagés au premier étage pour faciliter le travail et les échanges avec nos parties prenantes et ainsi renforcer les liens avec nos partenaires.



" Il s'agit de disposer d'un outil de travail flexible, évolutif et facilitant l'agilité de Sarthe Habitat. "

**Anne-Valérie Nadon**, Pilote du projet siège social chez Sarthe Habitat



Photo non contractuelle

# FAVORISER L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI LOCAL

## Notre engagement en faveur des entreprises locales

Sarthe Habitat, acteur majeur de l'habitat social dans le département de la Sarthe, réaffirme son engagement envers l'économie locale à travers son projet de construction du nouveau siège social.

En tant que bailleur social sarthois, Sarthe Habitat a toujours considéré les entreprises régionales comme des partenaires essentiels. Le projet du nouveau siège social est une démonstration tangible de cet engagement. C'est pourquoi, le mandataire du projet, GSE, s'efforce de retenir le plus possible des entreprises locales pour les différentes interventions autour du projet :



## Des heures d'insertions sociales : un soutien pour l'emploi local

Dans une démarche volontaire, Sarthe Habitat affiche sa volonté d'œuvrer en faveur de l'insertion professionnelle. Cette démarche consiste à réserver une part significative des heures de travail sur ce chantier à des personnes en recherche ou en reconversion d'emploi, leur offrant ainsi l'opportunité d'acquérir de nouvelles compétences. GSE collabore activement avec Le Mans Développement : le cumul des heures est ainsi évalué à 8 200 heures sur l'ensemble du projet.

# LE PLANNING PRÉVISIONNEL



Août/Septembre : travaux de terrassement



Septembre/avril 2024 : travaux de fondations et gros œuvre



Mars/Octobre 2024 : travaux du clos-couvert



Été 2024 : travaux d'aménagement intérieur



1er trimestre 2025 : déménagement prévisionnel



# SARTHE HABITAT : EN QUELQUES MOTS

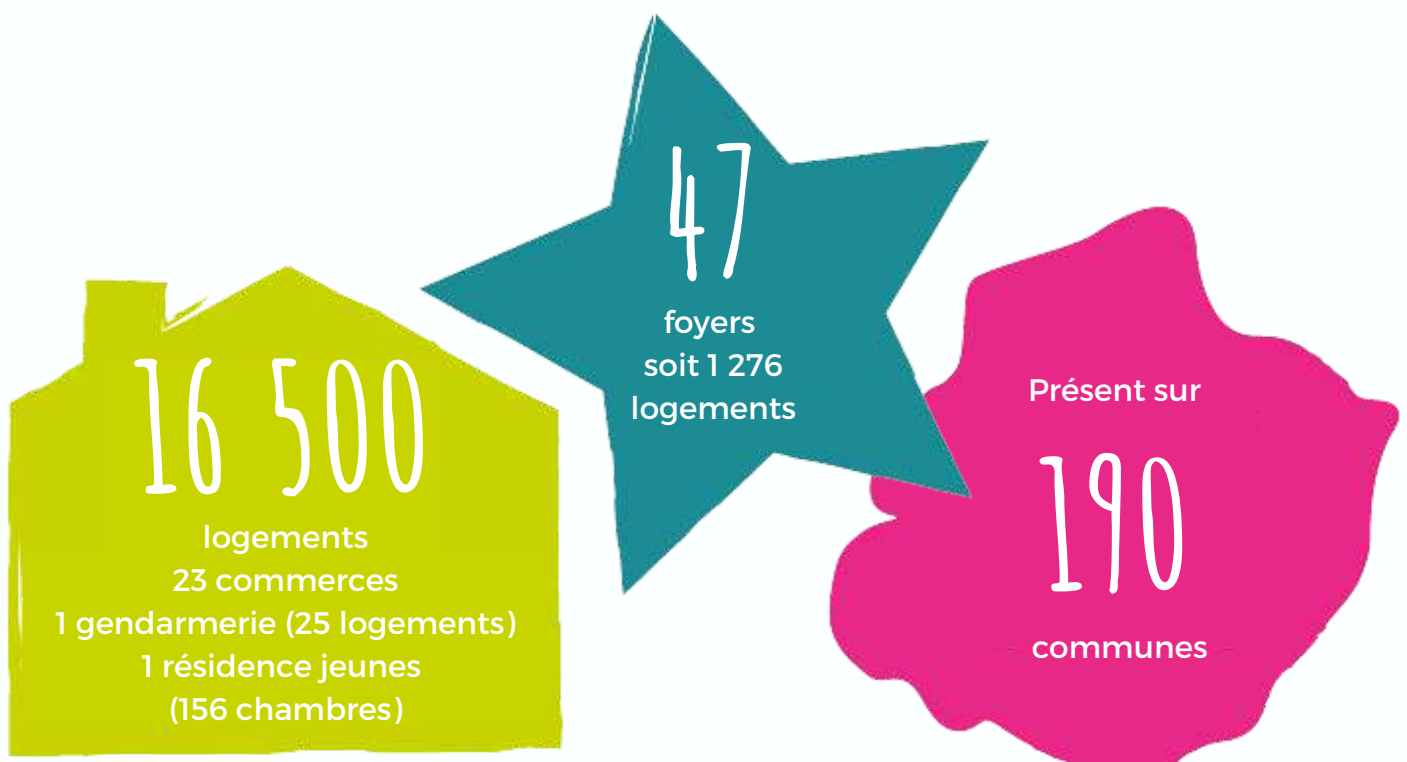
## LA CONCEPTION ET LA RÉALISATION DES PROJETS IMMOBILIERS

pour un habitat durable

pour tous les parcours de vie

pour un aménagement global des territoires  
Sartheois

Sarthe Habitat est l'outil du Conseil Départemental de la Sarthe en matière de logement social et de politique de l'habitat. Sarthe Habitat c'est :





Sarthe Habitat a été créé en 1949 sur l'initiative du Conseil Départemental. Depuis plus de 70 ans, l'office assure un rôle aussi simple qu'essentiel : garantir à tous des logements de qualité, adaptés aux attentes et aux ressources de chacun.

L'OPH offre des solutions de logements adaptées à tous les âges de la vie et soutient l'accèsion à la propriété.

Maître d'ouvrage, Sarthe Habitat inscrit dans sa stratégie patrimoniale et foncière les grands enjeux sociétaux (logement des jeunes, vieillissement de la population, handicap, accessibilité, mobilités en général...). Présent sur tout le territoire sarthois, il est le partenaire de référence des collectivités locales en matière d'habitat, d'aménagement et de prestations d'expertise.

Conseiller et bâtisseur, Sarthe Habitat est l'acteur majeur de l'habitat et du logement social en Sarthe.

## VALEURS DE SARTHE HABITAT



### ÉCONOMIE LOCALE

Favoriser l'économie locale



### SOCIALEMENT RESPONSABLE

Être socialement responsable



### ENTREPRISE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Servir l'intérêt général

# SARTHE HABITAT



*Un nouveau siège social,  
pour plus de proximité avec les sarthois !*



**CONTACT PRESSE :**

[charlotte.joubert@sarthe-habitat.fr](mailto:charlotte.joubert@sarthe-habitat.fr)

02 43 43 72 12 | 06 46 72 81 24

