

La lettre

Le magazine des partenaires de Sarthe Habitat

DOSSIER

Un réseau de partenaires au service des habitants





Fabienne Labrette-Ménager
Présidente de Sarthe Habitat,
Vice-Présidente du Conseil
Départemental,
Maire de Fresnay-sur-Sarthe

Édito

Avec les maires, nous prenons des décisions d'investissement pour répondre aux besoins des territoires, défendre leur attractivité et soutenir au maximum l'économie locale.

Les enjeux de pouvoir d'achat pour les habitants sont plus que jamais au cœur de nos décisions, dans un contexte difficile d'inflation, où les hausses de coûts d'énergie en cours et à venir sont un choc pour beaucoup d'entre nous.



Nouveau siège

03

S'ENGAGE

- 03 Nouveau siège
- 04 Hausse des coûts de l'énergie
- 05 Des coûts de constructions en hausse
- 05 maLOC, un nouveau service en ligne
- 05 Ensemble, au cœur des valeurs sociales

06

LE DOSSIER

- 06 Un réseau de partenaires au service des habitants

10

SUR LE TERRAIN

- 10 EnergieSprong
- 10 Développer la construction hors site
- 11 Une contribution financière pour favoriser le lien social
- 11 Loger les réfugiés ukrainiens
- 11 Un nouveau circuit de paiement



« Nous visons la certification Haute Qualité Environnementale - Bâtiment durable, le label Effnergie (performance thermique) et le label Osmoz pour la qualité de vie au travail. »

Claude Allais, Pilote du projet siège chez Sarthe Habitat



Un bâtiment performant

Fort de notre expertise de maître d'ouvrage, notre nouveau bâtiment devra être visible, avec un faible impact environnemental et une haute performance énergétique. Il s'agit de disposer d'un outil de travail flexible, évolutif et facilitant l'agilité de Sarthe Habitat. La direction souhaite un cadre de travail qualitatif et agréable pour les salariés, favorisant la collaboration, l'innovation, l'engagement et le bien-être au travail.

Pour atteindre ces objectifs, Sarthe Habitat vise une certification HQE pour la construction et l'exploitation du bâtiment et le label BBC Effnergie pour le bâtiment. Notre exigence sociétale vise le label Osmoz.

Une démarche collaborative

L'enveloppe extérieure du bâtiment et les aménagements intérieurs font volontairement l'objet de deux marchés différents. Concernant l'enveloppe, Sarthe Habitat a retenu un marché public global de performance, qui comprend également les réseaux principaux, les distributions verticales et locaux techniques. Le mandataire du groupement retenu est l'entreprise GSE (44) et le cabinet d'architecte est PHARO (72).

Concernant les aménagements intérieurs, la direction a souhaité mener une démarche collaborative pour associer les salariés aux réflexions sur les espaces de travail.

Crédit Image : @Perspectives GSE
Architecte : Agence Pharo





Hausse des coûts de l'énergie

Un pouvoir d'achat lourdement impacté

Les prix des énergies s'envolent, notamment le gaz et l'électricité. Sarthe Habitat veille à communiquer régulièrement auprès des locataires.

Soucieux de ne pas grever davantage le pouvoir d'achat de ses locataires, Sarthe Habitat suit de très près l'augmentation des coûts énergétiques et anticipe les prochaines évolutions et leurs impacts sur les charges locatives, notamment pour les logements au chauffage collectif.

Les éco-gestes deviennent de ce fait l'affaire de tous, pour économiser les ressources et essayer de limiter les augmentations de factures. Les sollicitations auprès des CCAS risquent à ce titre d'augmenter sensiblement.

Les mesures prises

Concrètement, Sarthe Habitat a augmenté les provisions de charges des locataires concernés, afin d'anticiper les futures hausses et ainsi éviter une régularisation trop importante de charges. Ce phénomène est accentué par nos prix actuels (valables jusqu'à fin 2022) qui sont particulièrement bas. L'écart avec les nouveaux prix du marché en 2023 sera par conséquent d'autant plus important (estimé entre 3 à 4 fois plus élevé).

Une autre mesure pour maîtriser les impacts financiers a été de diminuer la température des immeubles collectifs à 19° et de retarder l'allumage du chauffage. Des ateliers dispensant des conseils pour réaliser des économies d'énergie sont également proposés localement.



« Nous anticipons le plus possible l'augmentation du prix du gaz pour éviter de grosses régularisations de chauffage l'année prochaine. »

C'est difficile car des paramètres sont incertains. Nous envisageons d'adapter nos provisions mois par mois, tout en limitant leurs hausses. »

Jimmy, Responsable pôle charges locatives.



Des coûts de construction en hausse

Sarthe Habitat a toujours soutenu l'économie locale et compte bien maintenir cette posture, même dans le contexte actuel où la crise des matériaux persiste.

La pénurie des matériaux et matières premières entraîne pour beaucoup d'entreprises du bâtiment des surcoûts. En tant que maître d'ouvrage, Sarthe Habitat est donc directement impacté. Conscient des difficultés rencontrées par certains corps d'état, la politique de Sarthe Habitat est donc d'aider ces entreprises.

A titre d'exemple, au regard du montant du marché initial, Sarthe Habitat a accepté 27% des demandes de surcoût concernant des lots de charpente, ossature et bardage bois ; 25% concernant des lots de plâtrerie et isolation ; 17% des lots de couverture fibro-ciment ; 11% des lots de menuiserie bois/PVC ou encore 3% des lots de maçonnerie, gros œuvre et installation de chantier.



Ensemble, au cœur des valeurs sociales

Nos valeurs d'engagement et de solidarité sont portées par nos collaborateurs qui affirment au quotidien notre ancrage à notre culture et notre responsabilité sociétale.

La diversité de leurs métiers permet d'investir tous les champs de l'innovation sociale auprès des habitants, des collectivités et de nos partenaires. Une campagne de 6 vidéos en est leur porte-voix.

maLOC, un nouveau service en ligne

Sarthe Habitat poursuit le plan d'action de sa stratégie digitale. Parmi les actions importantes de 2022 : la mise en ligne d'un espace locataires afin de faciliter leurs démarches en ligne. Ce nouveau service répond à un besoin grandissant de digitalisation, besoin renforcé notamment pendant la pandémie.

A partir de leur smartphone, tablette ou ordinateur, les locataires peuvent retrouver leurs informations personnalisées et sécurisées et réaliser leurs démarches depuis leur domicile ou ailleurs. Ils peuvent par exemple payer leur loyer en ligne, consulter leurs avis d'échéances, leur solde et leur relevé de compte, actualiser leurs coordonnées et entretenir facilement leur domicile à partir d'une maquette interactive de logement.



Retrouvez toutes nos vidéos sur [sarthe-habitat.fr](https://www.sarthe-habitat.fr)



« Notre mission est plus globale que la seule construction de logements. Elle est d'intérêt public. »

Nicolas, Chargé d'opérations.





Un réseau de partenaires au service des habitants

Offrir un logement pour tous, accompagner les seniors, les jeunes ou les plus fragiles, favoriser l'accès à l'emploi... Sarthe Habitat s'entoure des compétences de nombreux partenaires pour développer ces axes stratégiques forts. Un réseau au service des habitants de tous les territoires !



« Nous inscrivons nos actions dans le schéma des grandes orientations du Département et de l'Etat déclinées au niveau local. Nos partenariats garantissent une meilleure gouvernance de nos actions sociales. »

Laurence Lecourt,
Directrice Clientèle
Locative.



Nos partenariats pour des projets innovants

Nos partenaires nous accompagnent pour développer des solutions vers des publics spécifiques comme L'ADGESTI et l'ADMR pour nos projets d'habitat inclusif notamment pour des personnes en situation de handicap ou des personnes âgées.

De même avec les associations Nelson Mandela, Tarmac et la Croix Rouge Française nous ouvrons des maisons relais qui proposent des logements autonomes et accompagnés, sur tout le département, pour l'accueil de personnes souvent isolées, en fragilité sociale ou psychologique.

Investir dans l'innovation sociale

Les habitants, notamment les plus fragiles, sont directement bénéficiaires de ces partenariats. C'est le cas notamment pour accompagner les « invisibles », habitants en grande détresse à Coulaines, avec Mancelle d'habitation et le centre social « Maison pour tous ».

Par ailleurs, nous sollicitons l'association Tarmac pour un accompagnement à la parentalité pour de très jeunes parents. Avec l'association Montjoie, nous repérons les situations de violences intrafamiliales et accompagnons le relogement des personnes lorsque c'est nécessaire.



Osman Delibalta,
Directeur Adjoint d'INALTA

“

Notre partenariat est très opérant car il intègre le cheminement des jeunes dans son fonctionnement. Nous souhaitons le maintenir absolument.



« Sarthe Habitat impulse ces passerelles entre l'habitat social et l'art urbain car toute la chaîne des liens entre jeunes, artistes, partenaires locaux, renforce l'appropriation des espaces par les habitants et participe à changer les regards. »

Claire Lemercier,
Responsable de l'agence
Le Mans Métropole

”

La collaboration entre Inalta et Sarthe Habitat est un bel exemple de partenariat réussi et efficace auprès des jeunes en difficultés.

L'association intervient auprès des jeunes en voie de marginalisation. Elle leur apporte des moyens de construire une estime de soi, de se remobiliser pour sortir d'une trajectoire chaotique.

Le contrat de travail est-il un outil d'insertion ?

Chacun a conscience de l'importance d'un contrat de travail comme accès à une légitimité sociale. Le dispositif « Premières heures travaillées », qui permet la réalisation de quelques heures de travail, devient le levier d'un accompagnement plus global et le début d'un parcours d'insertion.

Le partenariat sur ce dispositif consiste pour Sarthe Habitat à proposer des chantiers de petite envergure (préparation des murs, nettoyage, tapisserie, déménagement...) et pour Inalta de cibler les jeunes qui vont réaliser ces travaux. Le contrat de travail devient ici un moyen de sortir nos jeunes de la précarité.

Comment l'art urbain dans l'habitat social peut-il contribuer à changer les regards ?

Le partenariat avec le bailleur social est un moyen de remettre du lien entre la sphère logement et la sphère sociale. En agissant sur les immeubles sur un mode artistique ou dans les logements en y travaillant, ces jeunes modifient leur regard sur le bailleur et les liens, parfois tendus, s'apaisent.

De même, la réalisation d'une fresque sur un immeuble modifie le regard des habitants sur ces jeunes souvent stigmatisés.



Fresques réalisées à Allonnes, rue des Coquelicots et à Coullaines, rue de Moscou encadrés par les animateurs d'Inalta et des artistes Mojito fraise et Lapin Blanc.

Une démarche partenariale globale pour accompagner les seniors

Pour mener son projet social à destination des personnes âgées, Sarthe Habitat est partenaire du CICAT (Centre d'Information et de Conseils sur les Aides Techniques) pour favoriser l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap et de la Maison de Gaston, lieu d'écoute et de conseils autour du vieillissement et du maintien à domicile.



« Le partenariat avec Sarthe Habitat fonctionne bien. Nos processus d'intervention sont bien rodés et nos échanges fluides. Notre collaboration apporte beaucoup de souplesse dans le parcours des personnes vieillissantes. Nos deux expertises garantissent la pertinence des aménagements réalisés. »

Raphaëla EGLI,
Ergothérapeute
coordinatrice du CICAT

”



EnergieSprong : une nouvelle participation financière

Les habitants des 251 logements des immeubles place G. Gauthier sont les premiers en Sarthe à bénéficier d'une réhabilitation énergétique sur le modèle EnergieSprong.

C'est une approche innovante dont vont bénéficier les locataires avec des travaux qui privilégient le confort, l'esthétique et à la qualité architecturale. Une attention spéciale est portée sur les performances énergétiques afin de tenter d'amortir les hausses de l'énergie et de préserver le pouvoir d'achat. À l'horizon 2024, les 3 immeubles de grande hauteur seront à niveau énergie zéro, c'est à dire que le bâtiment produira autant d'énergie qu'il en consommera. Une première en Europe !

L'approche Energiesprong prévoit :

- un niveau énergie zéro
- des performances environnementales et thermiques garanties sur 30 ans
- des travaux réalisés en logements occupés et dans un temps court.

Le début des travaux est prévu pour fin 2022 pour un coût total de 17 750 000 € HT.

energie
sprong
fr

Développer la construction hors site

Sous l'impulsion d'un certain nombre de rencontres et d'expériences et dans le contexte économique actuel, Sarthe Habitat initie une démarche de construction « hors site » pour cinq projets locatifs à Allonnes, Crosnières, Le Mans, Neufchâtel en Saosnois et Souigné-Flacé, pour un total pour un total de 27 logements.

Ce principe qui consiste à préfabriquer les logements en dehors du chantier, offre de nombreux avantages : une massification des achats pour des opérations de taille modeste, des délais de réalisation plus courts, une réponse plus adaptée et plus flexible aux besoins des territoires ou encore moins de nuisances pour les riverains.

En termes de management de chantiers, la construction hors site est un modèle rationalisé qui garantit une diminution des risques pour les compagnons. Ce développement devrait se réaliser sous une forme juridique de conception-réalisation et le groupement devrait être désigné début 2023.



Crédit Image : @Renée Floret Shneide Architecte
Infographie NOE Architecture - Visuel non contractuel



Une contribution financière pour favoriser le lien social

A l'occasion de la fête des voisins 2022, Sarthe Habitat a proposé à ses locataires une aide financière pour organiser leur propre événement. L'objectif de ce dispositif était d'encourager les habitants à se rencontrer, à échanger et tout simplement, à partager un moment convivial.

C'est plus de 300 locataires qui ont organisé leur fête des voisins durant l'été 2022 en bénéficiant de l'aide financière proposée par Sarthe Habitat.

Il s'agit d'un dispositif inédit afin d'inciter les locataires à agir dans leur lieu de vie et dans leur quartier, après les périodes de confinement et d'isolement dues à la crise sanitaire.

Une belle réussite pour cette opération, la majorité des participants souhaitent recommencer l'année prochaine et nous comptons réitérer ce soutien financier.

la fête
des
voisins
vendredi 20 mai 2022



Loger les réfugiés ukrainiens

Sarthe Habitat poursuit son engagement aux côtés de l'Etat et de ses partenaires associatifs pour accueillir les réfugiés ukrainiens en Sarthe. 32 logements sont actuellement mis à disposition sur le territoire sarthois.

Pour équilibrer l'accueil des réfugiés ukrainiens sur le territoire français, l'Etat sollicite les départements pour constituer une réserve de logements. Sarthe Habitat, prend toute la mesure de sa mission sociale et a déjà mis à disposition plus de 30 logements afin d'héberger les familles ukrainiennes.

Nous privilégions l'intermédiation locative via ses partenaires associatifs pour pérenniser l'accompagnement, avec les associations Nelson Mandela, Tarmarc et la Croix Rouge.

Nous avons également commencé à reloger certains ménages ayant trouvé un emploi et acquis les bases de la langue française.



Un nouveau circuit de paiement pour les entreprises

Pour les entreprises, titulaires de marchés de travaux, Sarthe Habitat décide de simplifier son circuit de facturation pour revenir à un schéma plutôt « classique », prévu par le cadre réglementaire.

Jusqu'à présent, Sarthe Habitat établissait les décomptes pour le compte des entreprises à partir de leur état d'avancement mensuel (après validation par le maître d'œuvre).

A partir de janvier 2023, toutes les demandes de paiements mensuelles et finales devront être déposées sur le portail Chorus Pro, par les entreprises. Ces demandes seront validées par le maître d'œuvre et transmises à Sarthe Habitat (maître d'ouvrage) via la plateforme.

Sarthe Habitat s'engage aux côtés des entreprises pour garantir un délai de paiement minimum, inférieur au délai maximum de 30 jours prévu par la réglementation.

5 500 ABONNÉS

Rejoignez-nous !

