

# La lettre

Le magazine des partenaires de Sarthe Habitat

DOSSIER

## Energie La route de l'innovation





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

## Édito

« L'interconnexion des crises, énergétiques, climatiques, géopolitiques, sociales, forment un cocktail de risques systémiques qui agitent nos sociétés. Dans cet environnement instable, le bailleur social devient une figure de sécurité dans la vie des habitants. Notre récente enquête de qualité de service témoigne de la confiance que nous accordent les locataires. Cette confiance est indispensable aux stratégies ambitieuses que nous mettons en œuvre, notamment pour protéger les locataires des hausses des coûts de l'énergie. Sarthe Habitat se situe historiquement sur la route de l'innovation : nous captions les modèles, technologies et financements pour habiliter notre patrimoine à faire face aux défis énergétiques ».

8 locataires

sur 10\*

sont prêts à recommander

Sarthe Habitat

## Qualité de service : nos résultats

# 03

S'ENGAGE

03 Qualité de service : nos résultats

04 Violences intrafamiliales : mobilisons-nous

05 Gouvernance : de nouveaux représentants des locataires

05 Une hausse des loyers

# 06

LE DOSSIER

06 Faire face aux défis énergétiques

# 10

SUR LE TERRAIN

10 EnergieSprong

10 Nouveau siège social

11 Protéger les oiseaux et la biodiversité

11 Accession : remise de clés au Ribay et à la Chapelle-Saint-Aubin

11 Démarche Bimby



« Rapidement après ma demande de changement, j'avais une proposition de maison. Les réponses du personnel de terrain sont toujours très rapides. »

Edith  
Résidence des Ormeaux  
Mamers

### Une évaluation de nos services

L'enquête triennale de satisfaction menée auprès de 3000 locataires, fin 2022, consacre notre politique de qualité de service puisque 8 locataires sur 10 sont prêts à recommander Sarthe Habitat. Cette enquête mesure le niveau de satisfaction des habitants sur leur logement, les parties communes, les réclamations, le cadre de vie, les relations avec le bailleur. Nous attendons toujours impatiemment ces résultats car ils priorisent nos actions : en 2023, nous maintenons nos efforts sur la gestion des réclamations dont la finalité est le confort et la sécurité des locataires. La propreté des parties communes concentre également toute notre attention.

### Bailleur adoré... bailleur mal aimé

Nos environnements sont devenus anxiogènes. Dans cette instabilité généralisée, le bailleur apparaît comme un pilier, un élément stable et fort dans la vie des habitants mais il peut également polariser de nombreux mécontentements. Les résultats de cette enquête montrent que nous savons adapter nos postures à ce paradoxe. La qualité des espaces publics est valorisée à 7/10, un score qui encourage la co-production de services et nos partenariats avec les collectivités. Le fonctionnement du logement est évalué à 7/10, une vraie reconnaissance de nos investissements en matière d'entretien du patrimoine. Enfin, le sentiment de bien-être concernant le logement et le cadre de vie reçoit la note de 7,9/10.



# Le violentomètre



## Violences intrafamiliales : mobilisons-nous



« Il est important que tous les acteurs du territoire se mobilisent pour venir en aide aux victimes. Ce dispositif nous en donne les moyens. »

Nadège Gasseau,  
Directrice adjointe de la clientèle et pilote du projet partenarial

### Un projet partenarial

La lutte contre les violences conjugales et intrafamiliales reste plus que jamais une priorité. Pour venir en aide aux victimes, Sarthe Habitat porte et anime un projet partenarial avec les bailleurs sociaux sarthois et l'association APPUI 72 Montjoie, financé par l'Etat.

Ce partenariat permet d'accompagner les victimes à trouver des solutions pour accéder à un logement ou s'y maintenir et de leur proposer un soutien administratif et psychologique. Notre objectif est également de coordonner et mettre en réseau les acteurs du territoire pour apporter des réponses complémentaires et concertées.

### Agissons ensemble

En tant qu'acteur du territoire sarthois (élus, partenaires), prenez contact avec Sarthe Habitat, l'association APPUI 72 Montjoie ou un bailleur social partenaire si vous avez connaissance d'une situation de violence conjugale ou intrafamiliale dans le parc social de votre commune.



### Gouvernance : de nouveaux représentants des locataires

Les élections des représentants des locataires se sont déroulées en décembre 2022. Trois associations sont désormais représentées au sein de la gouvernance de Sarthe Habitat : la CNL, la CSF et la CGL.

Cinq représentants vont porter la voix des locataires durant leur mandat de 4 ans dans nos instances de décisions : le conseil d'administration et le conseil de concertation locative. Les associations sont parties prenantes de nos réflexions sur les sujets qui concernent directement les locataires tels que la maîtrise des charges, les attributions, les travaux, les équipements, l'entretien des parties communes.

Nous échangeons sur les projets de démolitions, constructions et réhabilitations et sur notre stratégie sociale et patrimoniale. Ces débats, dans une logique de partenariat, de propositions, de co-construction, nous permettent de bouger les lignes dans une démarche d'amélioration continue.



« Les élections des représentants des locataires sont un bel exercice de démocratie. C'est ensemble que nous faisons avancer les choses dans le bon sens. »

Laurence Lecourt,  
Directrice de la clientèle locative



### Une hausse des loyers

Les loyers de Sarthe Habitat ont augmenté ce 1er janvier de 3,6%. L'indice de référence des loyers (IRL) de l'Insee, calculé à partir de l'inflation moyenne des douze derniers mois, sert de base au conseil d'administration de l'organisme pour valider les augmentations des loyers.

L'inflation, devenue galopante, bouleverse la stabilité des loyers de la dernière décennie. Des mécanismes de compensation viennent protéger les locataires les plus modestes, comme la hausse des APL de 3,5% décidée par l'Etat.

Les loyers, seules ressources de notre entreprise, permettent de dégager des fonds propres réinvestis dans l'entretien du patrimoine, le développement des services pour les locataires et le renouvellement de notre offre immobilière.

En 2023, Sarthe Habitat injectera 79 millions d'euros d'investissement dans l'économie locale.



**2013 : Le Mans**  
immeubles  
BBC rénovation

**2014 : Étival-lès-Le Mans**  
10 logements  
BEPOS



**2015 : Monfort-le-Gesnois**  
15 logements  
BEPAS



**2016 : Le Mans**  
25 logements  
Passivhaus



**2023 : Le Mans**  
251 logements  
EnergieSprong

**2018 : Yvré-l'Évêque**  
36 logements  
E+C

## Faire face aux défis énergétiques

Depuis plus d'un an, les prix de l'énergie s'envolent. La question de l'énergie, devenue cruciale pour chacun, est un enjeu historique pour Sarthe Habitat dans la réalisation de ses projets immobiliers, en neuf, en réhabilitation et pour l'entretien de son patrimoine.



« Nos décisions d'investissement pour la performance énergétique de notre patrimoine répondent aux besoins des territoires. Il peut s'agir de projets d'envergure comme de réalisations plus classiques. »

Guy Henrion,  
Directeur Général  
de Sarthe Habitat

### Une ambition historique

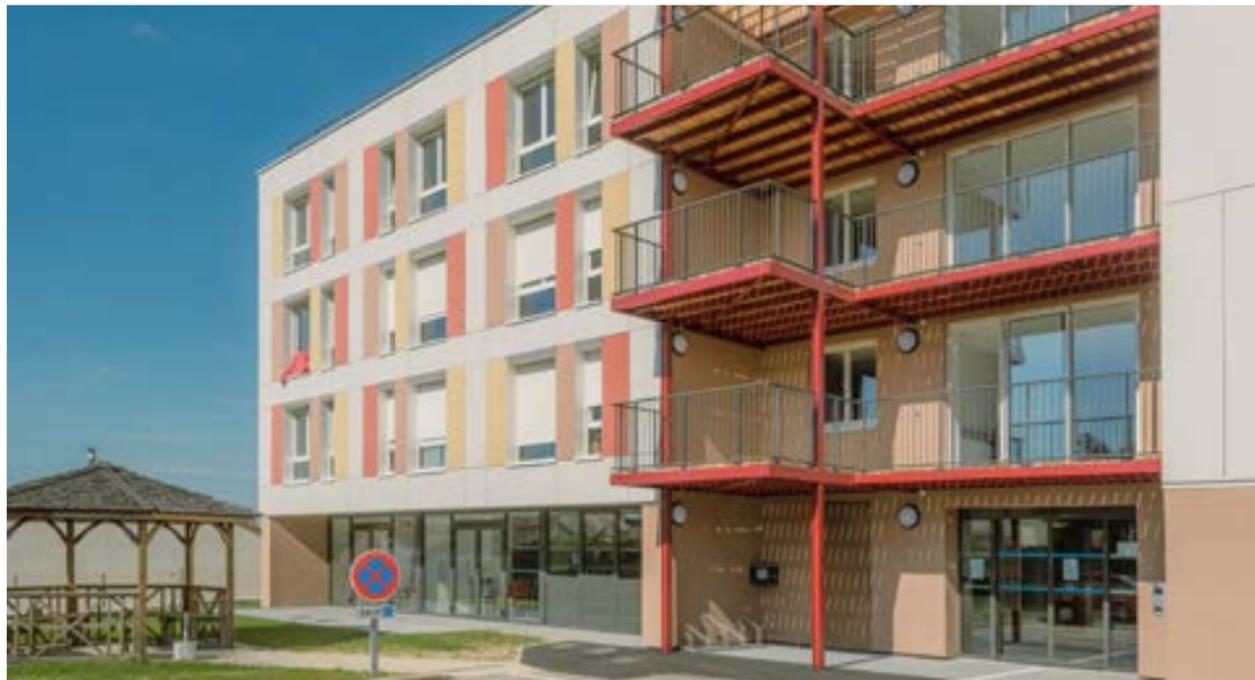
Depuis plus de 10 ans, Sarthe Habitat mène une politique ambitieuse en faveur de la transition énergétique, pour protéger les locataires des hausses du coût de l'énergie. Nos actions portent autant sur nos projets immobiliers neufs, nos réhabilitations que sur l'entretien du patrimoine.

Nous mettons en œuvre notre capacité à anticiper les réglementations thermiques et déployons des principes constructifs innovants pour augmenter les performances énergétiques de notre patrimoine. Nous apportons la preuve que le logement social est bien aux avant-gardes de l'innovation.

### Des labels et des certifications

Notre engagement a initialement porté sur la certification systématique « BBC Effnergie » de nos projets. Nos opérations en neuf et réhabilitation ont bénéficié de la certification H&E (habitat & environnement) CERQUAL. Nous sommes allés chercher un niveau de performance de type BEPAS/BEPOS (maison passive) et avons étendu nos objectifs à l'obtention du label E+C-\* pour tendre vers les bâtiments bas carbone. Nous investissons maintenant l'approche EnergieSprong pour accélérer le développement des rénovations qui visent une consommation d'énergie égale à zéro.

\*Energie Positive et Réduction Carbone (E+C-)



Résidence Autonomie Métais à Conneré

## Une stratégie énergie pour l'entretien du patrimoine

Sur le patrimoine existant, Sarthe Habitat met en œuvre des campagnes et des actions ciblées pour maîtriser les charges :

- Un équilibrage des installations collectives de chauffage : nous demandons à nos prestataires un réglage à 19 ° pour optimiser les charges des locataires et les soutenir dans l'effort de sobriété, quand les installations le permettent.
- Une campagne d'isolation des combles : 981 logements en ont bénéficié pour 435000 € en 2021 et 2022.
- Des campagnes de remplacement de chaudières individuelles gaz de haute performance énergétique (HPE) pour un budget de 345000 €/an

avec un périmètre défini annuellement.

- Une isolation (calorifugeage) des réseaux au bénéfice de 2300 logements collectifs, en 2020, pour un budget de 435000 €.
- Nous menons une stratégie d'achat groupé de gaz naturel et d'électricité pour nos installations collectives en vue d'optimiser les tarifs.
- A l'horizon 2024, nous prévoyons le remplacement des chaudières individuelles fioul par des pompes à chaleur.

## Capitaliser sur nos projets expérimentaux

Notre méthode de capitalisation analyse les différentes solutions retenues dans nos projets expérimentaux avant de les généraliser.

Nous tirons des enseignements sur le déroulement du chantier, les matériaux, les techniques et le comptage des consommations des différentes

productions d'énergie. Cette capitalisation nous permet de mesurer les empreintes écologiques, économiques et environnementales de nos projets.



« L'objectif de l'économie globale de Sarthe Habitat repose sur la maîtrise des charges des locataires. Pour cela, nous investissons massivement dans l'entretien du patrimoine et dans l'offre nouvelle. »

Lize Daculsi,  
Adjointe Directrice Maîtrise  
d'Ouvrage et Patrimoine



36 logements labellisés E+C- à Yvré-l'Évêque @Credit photo: A. Mercusot

## 70 millions d'€ investis dans les réhabilitations sur les 3 prochaines années

Dont 42 millions d'euros pour la réhabilitation de 429 logements sur le modèle EnergieSprong et 15 millions d'euros pour les projets immobiliers dans le cadre du NPNRU\*.

Pour l'offre nouvelle, c'est-à-dire la construction de logements, nous investirons 92 millions d'euros pour la construction de plus de 600 logements.

## La RLS\* altère nos capacités d'investissements thermiques

Le principe de la RLS\*, la réduction sur le loyer des ménages, imposée aux bailleurs sociaux depuis 2018 représente pour Sarthe Habitat une perte de 4 millions d'euros par an de fonds propres, soit 1000 logements réhabilités en moins ou 250 logements qui ne sont pas construits.

Cette mesure continue de pénaliser fortement les locataires, les entreprises du bâtiment et les collectivités.

\*Nouveau programme national de renouvellement urbain  
\*\*Dispositif de réduction de loyer de solidarité



**429**  
**logements**  
réhabilités sur le modèle  
energiesprong

**345 000 €**  
investis pour le changement  
des chaudières gaz  
**/an**



**2300**  
**logements**  
ont bénéficié d'une isolation  
des réseaux en 2020



**980**  
**logements**  
ont bénéficié d'une isolation  
des combles en 2021/2022



Crédit image : @Renée Floret Shmeide Architecte  
Infographie NOE Architecture - Visuel non contractuel

## Les travaux commencent place G. Gauthier

Le chantier de réhabilitation des 251 logements place G. Gauthier au Mans a commencé début 2023, un événement pour ce projet emblématique conçu sur le modèle Energiesprong : des travaux réalisés en site occupé, sur un temps court, et une consommation d'énergie égale à zéro après réhabilitation.

Le principe constructif retenu est l'installation de panneaux préfabriqués bois sur les façades dont les premiers prototypes seront posés début avril. Deux logements témoins seront proposés prochainement aux habitants comme logements de confort et de repos pendant les travaux.

La communication est un axe fort du projet : 20 ambassadeurs locataires vont accompagner le projet auprès des habitants dans ses différentes étapes. En complément, la responsable des relations locataires de l'entreprise Alteresco animera des réunions en pied d'immeuble avec l'appui des responsables techniques 1 fois par mois, à partir de mars.

Les entreprises intervenant sur le projet sont majoritairement implantées sur le département sarthois. Les acteurs du projet sont Sarthe Habitat (maître d'ouvrage), Alterea (mandataire), Floret-Sheide (Architecte), EMENDA et SETEC (Assistants à maîtrise d'ouvrage AMO).

energie  
sprong  
fr

## Nouveau siège social : engagement et RSE

Sarthe Habitat implante son siège social boulevard Demorieux fin 2024 dans un immeuble conçu selon deux grands axes : la performance environnementale et la Qualité de Vie au Travail (QVT). Le chantier démarre mi-2023.

L'engagement de Sarthe Habitat pour la qualité de vie au travail (QVT) de ses collaborateurs se traduit notamment par la conception d'espaces partagés (caféteria, 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 va allier bien-être des salariés et protection de la biodiversité (verger partagé, nichoirs). Le bâtiment sera certifié « HQE Bâtiment Durable » et labellisé « OsmoZ » pour la Qualité de Vie au Travail.

Karl Thieffine, Directeur développement Grand Ouest chez GSE, contractant global et constructeur d'immobilier pour les entreprises, mandataire du groupement, témoigne : « Ce projet d'envergure envoie un signal fort sur le plan architectural avec une construction ambitieuse et exemplaire sur le volet RSE\*. Avec une volumétrie marquée (5000 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. »

De son côté, Remy Hersant, architecte à l'agence Pharo, souligne : « 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. Ce principe de façade s'intègre idéalement dans l'environnement. »

\*RSE : Responsabilité Sociale et sociétales de l'Entreprise



## Protéger les oiseaux et la biodiversité

Sarthe Habitat a signé une convention avec la ligue de protection des oiseaux (LPO) pour la préservation des martinets noirs, des chauves-souris et des hirondelles lors des chantiers de réhabilitation et de démolition.

Pleinement acteur de sa mission d'intérêt général, Sarthe Habitat s'engage auprès de la LPO pour veiller aux intérêts de la biodiversité et agir concrètement pour la préservation des espèces protégées. A titre d'exemple, les travaux de réhabilitation thermique de 127 logements à la Flèche ont été arrêtés pendant 15 jours courant 2022 pour protéger les martinets noirs qui nichaient en façade. Nous avons été accompagnés par la LPO pour mettre en place des nids artificiels. De même, à Sablé-sur-Sarthe, rue Fleury-sur-Orne, nous avons répertorié le nombre de nids d'hirondelles de fenêtre et planifié le chantier de démolition en fonction de la présence des hirondelles.

Nous menons parallèlement une réflexion pour adapter les espaces verts et l'environnement autour des immeubles pour favoriser la nidification. Cette convention opérationnelle entre Sarthe Habitat et la LPO est une déclinaison de la convention sur les principes signée avec l'USH des Pays de la Loire.



## Accession : remise de clés au Ribay et à la Chapelle-Saint-Aubin

Les accédants à la propriété sur les projets rue J. Le Theule à la Chapelle-Saint-Aubin et Ribay au Mans ont reçu leur clé fin décembre 2022. Un événement fort pour ces habitants dont le projet d'accession devient réalité. 4 maisons à la Chapelle-Saint-Aubin, entre ville et campagne, au cœur d'une commune dynamique, et 20 maisons entre nature et métropole au Ribay sont vendues grâce au dispositif de la location-accession.

Cette formule permet aux accédants d'entrer dans un logement neuf, dans un premier temps comme locataire puis d'en devenir propriétaire progressivement en bénéficiant de nombreux avantages : un prix d'achat diminué de 1% par an, une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, pas de frais d'agence et des garanties en cas d'accident de la vie.

Notre objectif est de permettre aux accédants de réaliser leur projet d'accession dans des conditions qui ne comportent pas de risque pour leur avenir.



## Une démarche Bimby à Saint-Ouen en Belin

Face à l'étalement urbain qui montre aujourd'hui ses limites, la démarche Bimby (Build In My Back Yard) qui consiste à densifier les tissus pavillonnaires, se pose comme une alternative.

Ce modèle représente :

- un intérêt économique pour la commune et les habitants en fabriquant un urbanisme sur-mesure et à moindre coût,
- un intérêt écologique en s'appuyant sur des zones urbaines déjà existantes,
- un intérêt social par une synergie des projets des habitants et de la commune.

Un exemple à Saint-Ouen en Belin avec la construction de 5 logements en cœur de bourg, sur des fonds de jardin, derrière l'église, acquis par la commune. Sur ce projet, la collectivité et Sarthe Habitat ont formé un groupement de commandes pour la consultation des entreprises de V.R.D. qui viabiliseront pour le compte de la commune les terrains recevant les logements construits par Sarthe Habitat. Ces 5 T3 de plain-pied à deux pas des services pourront constituer une offre pour les personnes âgées. Les travaux démarrent en février 2023.

Crédit image : @Pierre-Alexandre Poix / Architecte associé

# Suivez toutes nos actualités grâce à notre newsletter

