

La lettre

Le magazine des partenaires de Sarthe Habitat

DOSSIER

« Toutes nos énergies pour le logement »





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

Édito

Habiter, ce n'est pas seulement disposer d'un toit, c'est nouer une relation avec un lieu, y construire une sphère intime pour se projeter et se constituer en citoyen. Le logement social permet cela, il engage à faire société. C'est bien notre capacité à répondre aux parcours humains singuliers et aux enjeux collectifs impérieux qui assure notre avenir.

Le congrès HLM 2023 sur le thème « Toutes nos énergies pour le logement » a montré la vitalité de tout un secteur.

Malheureusement, la réponse de l'Etat reste au seuil d'une ambition qui devrait être plus forte pour donner aux organismes les moyens de répondre aux impératifs sociaux et environnementaux.

03

S'ENGAGE

03 Régularisation des charges

04 Nouvelle direction de la maîtrise d'ouvrage

04 Les entreprises du bâtiment invitées en mars

05 Nos alternants diplômés : enthousiasme et intérêts partagés

05 Un espace « Carrières » en ligne

05 Un nouveau magazine pour les locataires seniors

06

LE DOSSIER

06 « Toutes nos énergies pour le logement »

10

SUR LE TERRAIN

10 Reconstituer une offre locative de qualité à la Ferté Bernard

10 Déménagement de notre agence à Beaumont-sur-Sarthe

10 Des partenariats pour tous les publics

11 Nouveau siège social : lancement des travaux

11 Une offre de logements pour les seniors à Bouloire





Régularisation des charges



« Notre priorité est d'assurer une gestion juste et transparente des charges locatives. Nous accompagnons nos locataires dans la compréhension de ces coûts »

Joyce-Diane Olivier,
Responsable Charges Locatives



Un calendrier différé

La régularisation annuelle des charges locatives de 2022 pour les locataires a été différée à octobre 2023 (au lieu d'avril). En effet, le contexte économique actuel nous a imposé de nous adapter.

Cette année, nous avons rencontré deux difficultés :

- les fournisseurs d'énergie nous ont envoyé leurs factures de gaz et d'électricité pour l'année 2022 tardivement, en mars 2023,
- le montant du bouclier tarifaire nous a été transmis par les gestionnaires d'énergies en septembre 2023.

Il nous était donc impossible d'établir le montant définitif des dépenses à répartir entre les locataires avant le mois d'octobre.

L'accompagnement de nos locataires

Chez Sarthe Habitat, nous sommes résolus à offrir un soutien optimal à nos locataires au quotidien, et cela inclut une meilleure appréhension de leurs charges locatives, pour simplifier la gestion de leur budget.

Nous mettons en place plusieurs actions, telles que des sessions d'information en pied d'immeubles sur la gestion énergétique, la communication d'éco-gestes à adopter au quotidien, ou encore des rendez-vous personnalisés pour renforcer cet accompagnement.



Nouvelle direction de la maîtrise d'ouvrage

Sarthe Habitat vient de confier la direction de sa maîtrise d'ouvrage à Lize Daculsi. Sa mission : mettre en œuvre la stratégie patrimoniale de Sarthe Habitat avec tous les acteurs : collectivités, maîtres d'œuvre et entreprises locales. Une équipe est à ses côtés, avec Christophe Bernasconi, Responsable des réhabilitations et Thibault Lerouge, Responsable de la maintenance.

Ce renouvellement s'opère dans une période où le logement social doit faire face à de multiples enjeux. Nous développons notre culture de service pour répondre aux nouveaux besoins des habitants et nous dessinons parallèlement notre Projet de Stratégie Patrimoniale et Foncière pour les 10 ans à venir. En support de ces grandes orientations, nous construisons un Système d'Information Patrimonial (SIP) qui doit nous apporter une meilleure connaissance de notre patrimoine pour en améliorer la gestion.

Notre marque de maître d'ouvrage

Sarthe Habitat inscrit dans sa stratégie patrimoniale et foncière les grands enjeux sociétaux (vieillesse de la population, handicap, accessibilité, mobilités en général...) pour maintenir la performance et l'attractivité de notre patrimoine. Présent sur tout le territoire sarthois, nous complétons nos opérations de construction en neuf (locatif et accession), réhabilitation, aménagement, démolition par des prestations d'expertise auprès des collectivités : études de faisabilité, de capacité, urbaines et conduites d'opérations.

« Sarthe Habitat est un acteur majeur du développement sarthois. Je veux mettre tout en œuvre pour poursuivre et renforcer la relation de confiance avec nos partenaires ».

*Lize Daculsi,
Directrice de la maîtrise d'ouvrage*



Les entreprises du bâtiment invitées en mars

Sarthe Habitat veut développer son réseau d'entreprise du bâtiment en fidélisant celles avec lesquelles nous travaillons et en prospectant de nouvelles. Les entreprises sont en effet déterminantes pour développer l'attractivité de notre patrimoine et garantir notre qualité de services aux locataires. Sarthe Habitat organise donc une grande rencontre avec les entreprises sarthoises au mois de mars 2024. La convivialité sera centrale pour cet événement qui prendra la forme d'une « Grande Conversation », à l'instar de celle que nous avons menée avec nos clients au printemps. Chantiers à venir, potentiel d'activité pour les entreprises, freins à la commande publique, des sujets au cœur des préoccupations pour les entreprises.

Les entreprises sarthoises du bâtiment et les maîtres d'œuvre seront informés précisément des modalités de cet événement par la newsletter qui leur est envoyée chaque mois.



Nos alternants diplômés : enthousiasme et intérêts partagés

Les 5 alternantes recrutées par Sarthe Habitat sur la période 2022/2023 sont maintenant diplômées.

Sarthe Habitat, fier de ses jeunes salariés, a évenementialisé cette réussite en réunissant, autour de la Direction générale et de la Direction des ressources humaines, les alternantes, leurs tuteurs, leurs collègues, leurs parents et la nouvelle promotion 2023/2024.

Pour ces salariés, étudiants ou en reconversion, l'alternance constitue une expérience irremplaçable, enrichissante et fortement prisée des futurs employeurs. Elle intègre la compréhension des codes de l'entreprise dans l'apprentissage et contribue à financer leurs études.

Les alternants nous apportent des compétences, un regard de plain-pied avec la société. Ils sont un atout pour notre culture de service.

Notre investissement par l'énergie déployée dans leur accompagnement par des tuteurs et des managers impliqués nous revient démultiplié, en termes de vivier de collaborateurs potentiels à moyen terme et par une image positive de l'entreprise.



Un espace « Carrières » en ligne

Sarthe Habitat communique sur sa marque employeur via son site internet. Un nouvel espace « Carrières » affiche notre ambition RH, les piliers de notre Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT) et notre ancrage aux valeurs sociales. Rejoindre Sarthe Habitat c'est donner du sens à son activité en s'inscrivant pleinement dans des valeurs d'intérêt général. Par sa forte capacité d'innovation technologique, sociale, sociétale et environnementale, le logement social constitue un formidable levier d'avenir. Intégrer l'équipe de Sarthe Habitat, c'est concourir à tous ces enjeux.

Notre ambition RH :

- Une entreprise reconnue pour sa qualité de vie au travail,
- Un employeur de choix localement,
- Attirer et diversifier les talents,
- Amplifier l'engagement de nos salariés.

Notre espace Carrières en ligne sur [sarthe-habitat/carrieres](https://www.sarthe-habitat.com/carrieres)



Un nouveau magazine pour les locataires seniors

Avancer dans l'âge, c'est vivre de nouvelles expériences, des questions se posent, parfois des solutions sont à trouver. Ce nouveau magazine propose des conseils, des astuces, des contacts et des solutions. On y découvre l'expérience des locataires et les conseils de nos partenaires, avec lesquels nous activons des services pour faciliter le quotidien des seniors. Ce magazine, adressé 2 fois/an à nos locataires à partir de 60 ans, marque notre volonté d'être au plus près de leurs besoins et d'y répondre le plus possible.

Se sentir informé et accompagné permet d'envisager l'avenir avec sérénité. Nous agissons dans ce sens pour nos locataires seniors qui représentent 35% de nos clients.

Découvrez notre nouveau magazine **Bien Vivre Seniors**





« Toutes nos énergies pour le logement »

Le congrès HLM, événement annuel pour le logement social, s'est déroulé à Nantes en octobre, sur le fil rouge : « Toutes nos énergies pour le logement ».

Les annonces du Ministre marquent une première étape dans la prise de conscience de la gravité de la crise du logement, mais à petits pas ...

La RLS* et le niveau de TVA supérieure à 5.5% perdurent.

L'évolution structurelle de la demande

Depuis la crise sanitaire, le niveau de la demande de logement est en forte hausse tandis que le nombre des départs est en baisse. La conséquence est une forte augmentation des délais d'attribution.

Le chiffre de 2,4 millions de ménages en attente d'un logement social en France est le signe évident d'une part croissante de la population qui ne parvient pas à se loger dans des conditions décentes et à un prix abordable. Cet état de fait, devenu structurel, exige une politique du logement ambitieuse.

Pallier le manque de logements neufs

Pour répondre au besoin, les bailleurs sociaux devraient construire 100 000 logements par an. Nous n'y parvenons pas car les difficultés sont nombreuses, d'accès au foncier, difficultés liées à la hausse des coûts de financements et des matières premières.

L'augmentation de la production reste donc un objectif et les efforts de la Caisse des dépôts pour diminuer le taux des prêts des logements très sociaux et sociaux sont à souligner. Ces mesures, qui sont de la dette, resteront cependant insuffisantes pour relancer la construction neuve.

Une enveloppe pour la transition énergétique

Parer à l'accélération du réchauffement climatique, élaborer des calendriers fixés par la loi Climat et Résilience, accompagner les locataires face au défi de la sobriété énergétique imposent aux bailleurs sociaux de la cohérence et des moyens.

Les mesures annoncées sont positives, notamment en ce qui concerne la rénovation du patrimoine HLM. L'enveloppe de 1,2 milliard d'euros annoncée sur trois ans (contre 700 millions les trois années précédentes) contribuera à accélérer la rénovation énergétique, même si celle-ci restera insuffisante.

*RLS : Réduction du Loyer de Solidarité



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

Quels sont les enjeux du logement social aujourd'hui ?

Nous sommes face à un double impératif, social, avec un fort besoin de logements abordables, et environnemental avec l'accélération du réchauffement climatique que l'on mesure tous désormais. La réponse du Gouvernement doit de ce fait considérer la politique du logement non pas comme un coût mais comme un investissement pour les habitants d'aujourd'hui et les générations à suivre.

Le logement est-il un levier d'avenir ?

Un levier d'avenir et une condition de la cohésion sociale. Aujourd'hui, il s'agit pour les bailleurs sociaux d'anticiper les nouveaux modes d'habiter engendrés par toutes les évolutions sociétales : le numérique, l'allongement de la vie ou la crise écologique, et toutes leurs consé-

quences. Nos défis regardent l'organisation des territoires et les nouvelles urbanités qui ouvrent de grandes opportunités. La politique du logement doit ainsi être envisagée à l'échelle de la commune et pas seulement à celle des métropoles. Notre mission sociale s'exerce au plus près des habitants pour leur apporter un service à la hauteur de leurs besoins.

Quel est votre degré d'optimisme à l'issue du Congrès de Nantes ?

Les conclusions de ce congrès ne règlent pas tous les sujets. Nous devons continuer de débattre avec le ministère du logement. Un des impératifs reste de sortir de la RLS*. Pour Sarthe Habitat, la RLS représente une perte de sa capacité d'autofinancement d'environ 7% de son chiffre d'affaires. Notre capacité à

construire, réhabiliter, entretenir et aménager en est bien sûr impactée. Défendre le logement social est un acte politique. Nous nous y appliquons avec force à chaque fois qu'il est menacé.

“

Nous aurions souhaité signer un pacte de confiance qui aurait eu l'ambition de régler tous les sujets dans une approche systémique.

*RLS : Réduction du Loyer de Solidarité



« Sarthe Habitat va investir massivement en 2024 à hauteur de plus 60 millions d'euros, en neuf et réhabilitation :

- au bénéfice de ses locataires pour notamment limiter les effets de la crise énergétique,
- pour préserver le tissu local des entreprises du bâtiment et ce, en injectant massivement ses fonds propres en face des surcoûts importants de la construction.

Cet effort ne pourra être pérennisé sans la suppression de l'absurde RLS* et un retour à une TVA à 5.5% sur l'ensemble de nos opérations.»

Guy Henrion,
Directeur Général de Sarthe Habitat



ZOOM SUR ...

L'avis de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) :

« Aujourd'hui, nous ne signons pas un pacte de confiance qui règle tous les sujets, mais des "engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux. C'est une étape. Mais il demeure un certain nombre de sujets que le monde Hlm veut aborder avec le ministère du Logement. En premier lieu : les menaces sérieuses qui pèsent sur le financement des aides à la pierre et la nécessité de sortir de la RLS. »



11 millions de locataires

dans le parc social en France



1 français sur 2

a vécu dans un logement social



Le secteur HLM représente

80 000 salariés



13 000 demandes de logements

enregistrées en Sarthe en 2023



Déménagement de notre agence à Beaumont-sur-Sarthe

Fin septembre 2023, notre équipe de Beaumont sur Sarthe a déménagé au 1 avenue de Beaulieu. Situé au cœur d'une zone pavillonnaire, ce nouveau lieu d'accueil est ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et sur rendez-vous dans l'après-midi.

Reconstituer une offre locative de qualité à la Ferté-Bernard

Après la démolition des 120 logements sur le site du Gaillon en 2019, une opération d'aménagement et de reconstruction est en cours sur ce foncier de 2 hectares.

Un projet de recyclage foncier avec :

- Une opération d'aménagement pour 10 terrains à bâtir et des emprises affectées aux voiries et aux équipements communs (allées vertes, cheminements piétons, espaces verts). Les voiries et réseaux seront rétrocédés à la collectivité.
- La construction de 47 logements : T2 et T3 en intermédiaires, avec terrasses, des T3 et T5 avec jardins, ciblés pour des familles. 6 logements labellisés Habitat Senior Services (HSS®) viendront reconstituer une offre locative de qualité sur la collectivité.
- Les travaux d'aménagement démarrent fin 2023 pour une réception au printemps 2024. Les travaux de construction commenceront au 4^{ème} trimestre 2024 pour une livraison début 2026.

Ce projet illustre une dynamique de limitation de l'impact de l'urbain sur les zones naturelles par un processus qui permet de refaire la ville sur elle-même.



« Cette opération du Gaillon a beaucoup de sens. Le quartier va reprendre vie, à proximité de la gare, des écoles, des commerces. »

Didier Reveau
Maire de La Ferté-Bernard



Des partenariats pour tous les publics

Tout le long de l'année, Sarthe Habitat propose de nombreuses animations sur tout le département afin de répondre aux besoins de ses locataires.

Grâce à une démarche partenariale auprès d'acteurs locaux mais aussi des collectivités, ces activités prennent des formes variées comme des jeux en plein air pour les enfants, des ateliers sur les démarches liées au logement pour les jeunes adultes ou encore des réunions d'informations « pour bien vivre au quotidien » destinées aux seniors.

Retrouvez toutes nos animations sur sarthe-habitat.fr/animations



Nouveau siège social : lancement des travaux

Sarthe Habitat a franchi une nouvelle étape dans son histoire. Mardi 26 septembre, la présidente, le directeur général, les administrateurs, l'équipe projet de Sarthe Habitat, le mandataire GSE, les co-traitants et les entreprises, ont conjointement célébré le lancement des travaux. Cette étape marque le point de départ de 20 mois de chantier intensif, ouvrant la voie à un emménagement prévisionnel dans les nouveaux bureaux dès le premier trimestre 2025.

Plus qu'un bâtiment, c'est un engagement ! Ce nouveau siège social est le reflet de notre implication en faveur de la durabilité, de la performance environnementale et du bien-être au travail. Il sera aussi l'occasion d'adopter de nouvelles méthodes de travail afin d'améliorer l'efficacité des équipes. Et comme le souligne Anne-Valérie Nadon, pilote du projet chez Sarthe Habitat : « Il s'agit de disposer d'un outil de travail flexible, évolutif et favorisant l'agilité de Sarthe Habitat ».

En effet, nous sommes convaincus que cela renforcera notre capacité à servir au mieux nos locataires et partenaires.



Une offre de logements pour les seniors à Bouloire

La commune de Bouloire et Sarthe Habitat ont inauguré 5 logements locatifs labellisés Habitat Senior Services (HSS®). Dans un projet global d'aménagement du centre-bourg, la collectivité s'est engagée dans une requalification du secteur du Louvre et du Croissant pour développer une nouvelle attractivité. Ces 5 logements adaptés aux personnes âgées concrétisent cette intention.

Sarthe Habitat, maître d'ouvrage du projet, met ici en œuvre son expertise sur le maintien à domicile des personnes vieillissantes.

Ces logements, proches des commerces et des services, répondent aux cahiers des charges du label Habitat Seniors Services (HSS®), garantissant un haut niveau de qualité et d'adaptabilité des logements et la présence d'une référente seniors auprès des habitants.

« Ma maison est jolie et agréable à vivre, à côté des commerces, des services, et d'un arrêt de bus. Je suis au centre du village mais je n'entends que les oiseaux et le clocher ! Justine passe environ tous les 15 jours. Ça me rassure beaucoup ».*

Marie-Odile, locataire

*Justine, référente seniors





SARTHE HABITAT

30 000 locataires
50 lieux d'accueil en Sarthe



ÉCONOMIE
LOCALE



SOCIALEMENT
RESPONSABLE



ENTREPRISE
D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

