

La lettre

Le magazine des partenaires de Sarthe Habitat

DOSSIER

Refaire la ville sur elle-même





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

Édito

Chargés d'appliquer le ZAN* à l'horizon 2050, malgré la crise du logement, les élus locaux font face à un changement culturel sur leurs territoires : passer de l'étalement urbain, à la sobriété foncière. Ces nouveaux îlots en centre bourg, plus compactes, demeurent plus complexes et plus chers à engager.

C'est là que le bailleur-aménageur entre en scène pour mettre en œuvre cette nouvelle économie du renouveau urbain. Présent sur tout le département, Sarthe Habitat est déjà mobilisé pour relever ce défi. J'invite les élus à prendre appui sur nos compétences et notre expertise pour répondre aux besoins d'habitat sur leurs territoires, qu'ils soient urbains, péri-urbains ou ruraux.

*Zéro Artificialisation Nette

03

S'ENGAGE

- 03 Le pouvoir d'achat des locataires
- 04 Nos projets immobiliers sur le territoire
- 05 Forum des entreprises de Sarthe Habitat

06

LE DOSSIER

- 06 Refaire la ville sur elle-même

10

SUR LE TERRAIN

- 10 Suivez l'ascension du nouveau siège social
- 11 Accompagner les jeunes
- 11 Première pierre à Malicorne-sur-Sarthe
- 11 Humando : l'insertion par l'économique
- 11 Vente de l'immeuble « La Manutention »





Le pouvoir d'achat des locataires

“

Sarthe Habitat investit 61 millions d'€ pour la réhabilitation de 1140 logements sur les 3 prochaines années.

Une augmentation des loyers

Les loyers de Sarthe Habitat ont augmenté de 3,5% le 1er janvier. Une évolution qui reste en deçà de l'inflation et des coûts de construction qui eux restent à des niveaux très élevés : coût des matériaux et coût du travail.

Cette hausse accompagne les bailleurs pour investir massivement dans la réhabilitation des logements et atteindre ainsi les objectifs de la loi climat et résilience. A noter que les loyers des programmes étiquetés F et G n'augmentent pas. Des mécanismes de compensation viennent protéger les locataires les plus modestes comme la hausse des APL de 3,7% décidée par l'Etat en octobre 2023. Notons que l'application de la RLS**, prise en charge par le bailleur, continue de freiner sa capacité à investir.

Payer ses charges locatives avec le chèque énergie

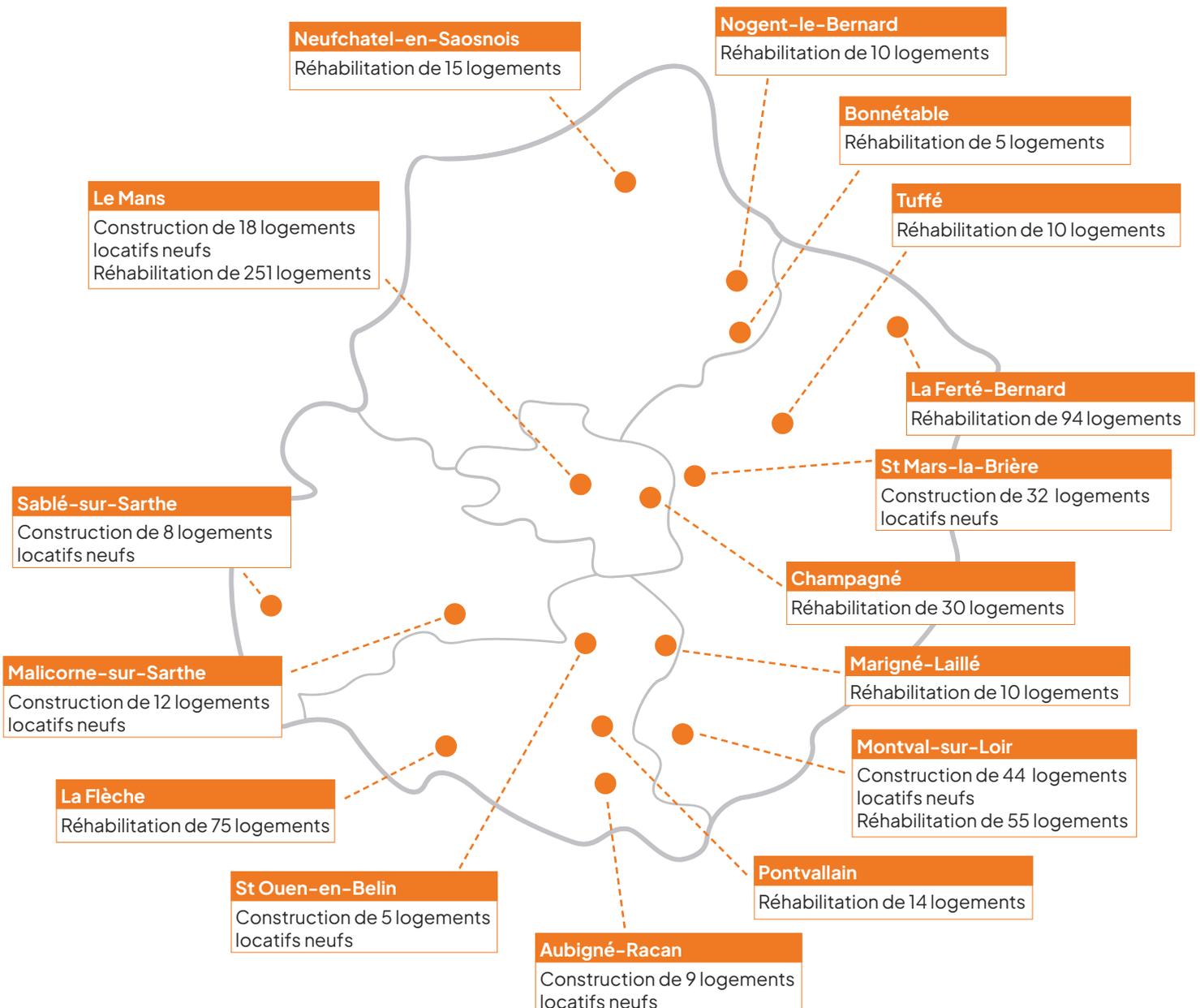
Sarthe Habitat, avec l'USH* et les associations de locataires, salue la possibilité, en 2024, pour les locataires, de payer leurs charges locatives liées aux énergies avec le chèque énergie.

Le chèque 2024 pourra être utilisé directement auprès de Sarthe Habitat, à partir de mai, pour les logements qui ont un chauffage collectif. Pour les logements en chauffage individuel, le chèque énergie s'emploie comme en 2023, directement auprès des fournisseurs d'énergie. Une disposition qui protège le pouvoir d'achat des locataires.

*USH : Union Sociale pour l'Habitat
 **RLS : réduction de loyer de solidarité

Nos projets immobiliers en cours sur le territoire

En 2024, 6 opérations de constructions sont en cours de réalisation pour 84 logements et 11 opérations pour la réhabilitation de 400 logements.



19 projets de construction pour 357 logements et 20 projets de réhabilitation pour 373 logements démarreront cette année.



FORUM DES ENTREPRISES

SARTHE HABITAT



Un forum des entreprises du bâtiment le 28 mars

Sarthe Habitat, acteur économique important du département, invite les entreprises du bâtiment à un moment privilégié d'échanges dans une période où la conjoncture économique ne simplifie pas la vie des entreprises.

Pour en savoir plus :
sarthe-habitat.fr/forumentreprises

Connaître le potentiel d'activité

Comment connaître les capacités de commandes de Sarthe Habitat et l'activité que cela va générer pour les entreprises ?

Comprendre la commande publique

Comment répondre à nos appels d'offres ?

Comment un dossier de candidature est-il analysé ?

Comment cela se passe quand une entreprise est retenue ?



« Nous poursuivons le dialogue que nous avons toujours nourri avec les entreprises du bâtiment, pour faire face ensemble à toutes les crises. Nous soutenons fortement l'économie locale et tous les acteurs de la chaîne de la construction. »

Guy Henrion,
Directeur Général
de Sarthe Habitat



« Nous allons donner de la visibilité et du sens à l'activité de Sarthe Habitat pour attirer les entreprises et les inviter à répondre aux appels d'offres. Nous sommes impatients de développer notre réseau et d'échanger sur les perspectives. »

Alice Follin
Responsable
des achats publics



« Nous sommes en contact quotidien avec les entreprises du bâtiment sur le terrain : les conducteurs de travaux, les chefs d'équipes, les compagnons, mais rarement les responsables des entreprises. Ce forum va être une opportunité de les rencontrer hors du cadre des chantiers. »

Morgan Rebin
Chargé de patrimoine





Refaire la ville sur elle-même

Pour limiter l'artificialisation des sols dans ses projets d'aménagement, de construction et de renouvellement urbain, Sarthe Habitat accompagne les collectivités dans la définition de leur stratégie urbaine.

“

Refaire « la ville sur la ville » dans une trajectoire ZAN*, c'est construire de manière plus compacte, avec une occupation plus efficace du sol, en restant très exigeant sur la qualité du cadre de vie des habitants.

Anticiper la question foncière

À l'heure du ZAN, le développement des territoires nécessite de renforcer les politiques d'anticipation foncière pour sécuriser la part du foncier fléché vers les programmes de logement social et continuer de répondre qualitativement à l'évolution des besoins.

Sarthe Habitat se mobilise au quotidien aux côtés des maires et décideurs locaux pour identifier ensemble des fonciers propices à la réalisation de projets vertueux avec des formes bâties faisant la part belle aux espaces publics et renforçant la présence du végétal en ville. Cette nouvelle fabrique de la ville passe aussi par un accompagnement des habitants.

Répondre aux enjeux sociétaux sur les territoires

Sarthe Habitat, bailleur-aménageur apporte son expertise aux élus par des études (capacité, faisabilité, urbaines) et se mobilise sur les dispositifs qui dynamisent les territoires (O.R.T, Petites Villes de demain, Actions Cœur de Ville) : présent sur plus de 30 projets.

Nous proposons une variété de solutions de logements pour répondre à la diversité des besoins : mixité sociale ou encore vieillissement de la population. Notre labellisation Habitat Senior Services (HSS®) nous engage qualitativement.



@ Agence Pharo



Un modèle sociétal en marche

Qu'est ce qui a amené la commune à aller vers un projet inhabituel pour une petite commune ?

Ce projet de grande envergure pour une commune de 3000 habitants va augmenter l'attractivité du cœur de ville et l'offre locative sur la commune. La question a été de dégager un foncier suffisant pour réaliser une opération de taille moyenne. Avec des logements labellisés HSS® nous répondons quali-

tativement à une forte demande de logements pour les personnes vieillissantes. Ce parti pris urbanistique met en marche un modèle sociétal : nous faisons le choix de positionner le logement social en cœur de ville et nous encourageons la mixité générationnelle et l'entraide par des typologies de logements qui vont accueillir des personnes âgées et des familles.

Quelles sont les difficultés à surmonter ?

La contrainte d'un tel projet consiste à gérer le temps long puisqu'il s'étale sur deux mandatures. Il faut aider les habitants à prendre la mesure de ce que ça va leur apporter. Le pari est réussi puisqu'ils viennent déjà en mairie pour se positionner sur cette nouvelle offre. En termes d'investissement, ce projet est un fort engagement de la commune, nous avons investi 300000 € pour l'acquisition des terrains et 316000 € pour la viabilisation, les revêtements de sol et les espaces verts.

La relation avec le maître d'ouvrage ?

Le groupement de commande nous a considérablement simplifié la tâche. L'expertise de Sarthe Habitat représente une aide spectaculaire pour la commune.

*Jean-François Zalesny,
Maire de Précigné*

ZOOM SUR ...

Le projet à Précigné

L'ensemble du quartier des Cordeliers est situé dans le centre bourg de la commune de Précigné.

L'enjeu du projet : valoriser un bâti à forte valeur patrimoniale, le restaurer et venir y insérer des constructions neuves.

Un projet de 18 logements (6 T2, 10 T3, 2 T4) dont 6 HSS®.



Ré-habiter un cœur d'îlot vacant

Nous avons mené une analyse urbaine minutieuse pour définir un projet qui se glisse harmonieusement dans la trame urbaine du bourg, sur un bâti à haute qualité patrimoniale et à forte identité. Le choix de composer le projet avec des logements intermédiaires augmente la densité d'occupation. Nous sommes ici dans une double logique vertueuse : augmenter l'activité dans le centre bourg sans consommer d'espaces agricoles ni naturels.

Le quartier des Cordeliers sera le poumon vert du cœur de ville

Les logements seront performants, bien orientés, avec une qualité d'usage élevée. Nous travaillons des volumes originaux, avec des apports de lumière par le toit et des grandes terrasses protégées pour garantir l'intimité et développer le sentiment d'être à l'abri chez soi. Ce nouveau quartier va devenir le poumon vert de la commune avec une voie piétonne aménagée donnant sur une place qui réceptionnera des jardins partagés et des bancs pour se reposer.

Un mot sur le management du projet ?

Sarthe Habitat a été le maître d'ouvrage idéal sur ce projet avec sa double compétence d'aménageur et de constructeur. Nous avons mené un travail d'équipe de grande qualité avec la collectivité et Sarthe Habitat. C'était un défi urbanistique courageux, relevé par des acteurs animés par l'envie de réaliser une opération très qualitative pour les futurs habitants.

Rémi Hersant, Pharo architectes et urbanistes



*Investissement
pour Sarthe Habitat*

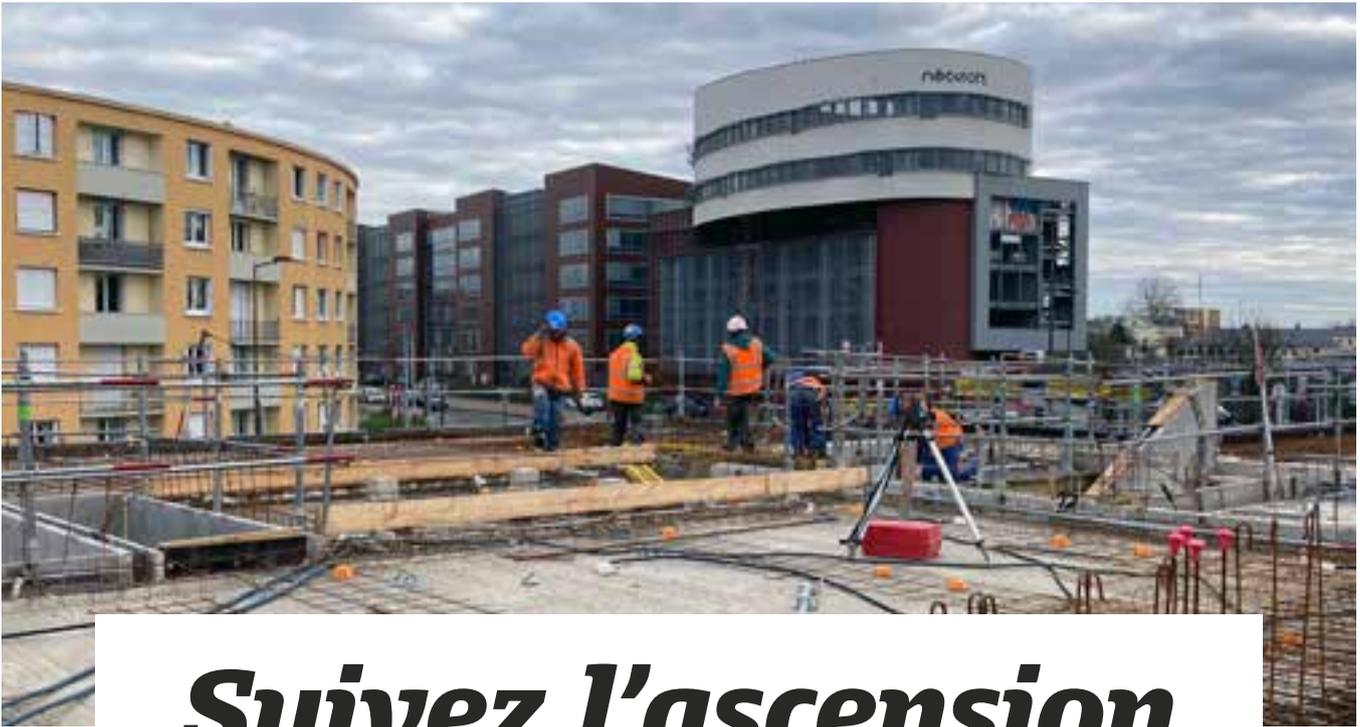
3 423 k €

TTC

18 *logements
construits*



**6 logements
Habitat Senior
Services®**



Suivez l'ascension du nouveau siège social

Le nouveau siège social prend forme

Lancés au cœur de l'été dernier, les travaux ont progressé à pas de géant, laissant derrière eux les fondations pour faire apparaître de nouveaux niveaux.

À ce stade du chantier, la structure du parking en rez-de-jardin et rez-de-chaussée s'élève fièrement, offrant un aperçu palpable de l'envergure que le nouveau siège social promet. Le niveau R+1 se dessine désormais dans le ciel, soulignant l'évolution verticale du projet. Cet été marquera une étape significative dans la construction de notre nouveau siège social, avec le montage prévu des façades en ossature bois.

Cette avancée est un pas de plus dans la création d'un espace accueillant et fonctionnel dans la perspective de nos échanges et collaborations à venir avec nos parties prenantes.

**Suivez les étapes de construction du siège social
sur sarthe-habitat.fr**



Certification HQE : une des exigences au coeur du projet

A travers ce chantier, Sarthe Habitat s'engage résolument à atteindre les normes les plus élevées en matière de durabilité et de respect de l'environnement.

C'est dans cette optique que nous visons la certification Haute Qualité Environnementale (HQE), un gage de notre engagement envers la préservation de notre planète. Cette certification incarne notre volonté de construire un environnement de travail qui respecte les principes du développement durable dans toutes ses dimensions : économique, sociale et environnementale.

Au terme de l'audit de conception qui s'est déroulé les 17, 18 et 19 juillet 2023, 18 points forts ont été identifiés.





Accompagner les jeunes sur tous les territoires

La cible « jeunes » est de plus en plus fortement inscrite dans notre culture de services, nos métiers et nos partenariats. Nous portons une attention particulière à leur accès au logement et à l'emploi.

Pour les accompagner ambitieusement et efficacement vers leur insertion sociale, citoyenne et professionnelle, nous développons le plus possible nos collaborations avec les acteurs associatifs engagés sur les territoires. Ces partenariats viennent compléter nos engagements dans les dispositifs départementaux tels que « Un toit, un emploi », « Territoires d'industrie » ou « 1ères heures travaillées ».

Sarthe Habitat et les missions locales de l'agglomération mancelle et Sarthe Nord viennent de signer une convention de partenariat pour renforcer leurs coopérations et associer leurs compétences pour répondre aux besoins des jeunes au plus près de leur lieu de vie.

Sarthe Habitat et Inalta étendent leurs collaborations sur plusieurs communautés de communes, notamment via le dispositif CEJ Rupture qui vient en soutien aux jeunes de 16 à 25 ans dépourvus d'emploi, de formation ou de scolarisation. Sarthe Habitat propose aux jeunes suivis par Inalta des petits chantiers qui ne nécessitent pas de qualifications particulières pour qu'ils puissent être mis en situation de travail et accompagnés vers une réinsertion par l'emploi.



Première pierre à Malicorne-sur-Sarthe

Sarthe Habitat et la commune de Malicorne-sur-Sarthe ont posé la première pierre de 12 logements rue B. Palissy, en centre bourg.

Le projet vient requalifier le quartier de la gare, proche de la mairie. La commune a sollicité Sarthe Habitat pour une étude de faisabilité du projet et dans un second temps pour la construction de 12 logements individuels locatifs adaptés aux personnes âgées.

Humando : l'insertion par l'économique

Sarthe Habitat a développé une collaboration avec Humando pour favoriser l'insertion des personnes en recherche d'emploi dans les QPV*, sur le territoire de Sablé-sur-Sarthe.

Nous mettons en lien cette structure avec les entreprises qui interviennent sur nos chantiers pour flécher l'emploi vers les personnes en insertion et les accompagner vers l'accès au logement.

*Quartiers Prioritaires de la Ville

Vente de l'immeuble « La Manutention »

Au 1er janvier 2024, Sarthe Habitat a vendu sa part du patrimoine « La Manutention » (106 logements), rue Paul Ligneul en face de la gare du Mans, à Le Mans Métropole Habitat. Cette vente alimente les fonds propres de Sarthe Habitat qui les réinvestira dans ses projets sur le Mans. Pour la collectivité, cette acquisition facilitera la maîtrise complète du site par son opérateur.

ÊTRE LOGÉE SANS SE GELER

C'EST ÇA L'HABITAT SOCIAL SANS FAILLE.

Chaque **Organisme Public d'HLM** ne se contente pas de proposer des logements à loyer modéré : il finance aussi leur rénovation énergétique pour réduire la facture des locataires et l'impact sur la planète. Aux côtés des élus locaux et des associations, les Offices d'HLM et SEM adhérentes à la FOPH apportent un soutien social sans faille aux habitants.



Avec vous, solidaires
et pour longtemps

