

La lettre

Le magazine des partenaires

Sarthe
habitat
bailleur & aménageur

DOSSIER

Nouveau siège social, plus de **proximité** pour plus d'**agilité**



innovation

qualité de vie

environnement

lien

ouverture





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

Édito

Un nouveau lieu, une nouvelle énergie.

Avec l'ouverture de son nouveau siège social au Mans, 3 rue des Sables d'Or, Sarthe habitat franchit une étape majeure de son développement.

Ce lieu, pensé pour le bien-être, la collaboration et l'innovation, devient la figure de proue de notre engagement pour un service public du logement social efficace, durable et accessible.

Il reflète nos valeurs de proximité, d'innovation et de responsabilité au service des collectivités et des habitants de la Sarthe.

03

S'ENGAGE

03 Klaro, au service du pouvoir d'achat des locataires

04 Transition énergétique : Sarthe habitat change d'échelle

05 Réemploi des matériaux : une filière à construire

05 Sarthe habitat distingué pour son engagement en faveur de l'insertion

06

LE DOSSIER

06 Nouveau siège social, plus de proximité pour plus d'agilité

10

SUR LE TERRAIN

10 Patrimoine : Sarthe habitat trace le cap pour les 10 prochaines années

11 VEFA : un levier de développement du logement social

11 Une nouvelle offre de logements à La Flèche, Champagné et Montval-sur-Loir





Klaro, au service du pouvoir d'achat des locataires

Sarthe habitat propose à l'ensemble de ses locataires un accès gratuit à la plateforme Klaro, permettant en quelques clics de savoir s'ils sont éligibles à l'une des 2 500 aides financières disponibles en France.

Ce nouveau partenariat au bénéfice des habitants, notamment les plus fragiles, illustre notre investissement dans les champs de l'innovation sociale. Nous encourageons nos partenaires à communiquer sur ce nouvel outil.

Pour en savoir plus, RDV sur sarthe-habitat.fr :



Les aides financières référencées sur Klaro concernent :

- le logement (APL, aide au déménagement, garantie visale, aide loca-pass ...),
- le budget (prime d'activité, aide au permis de conduire, ...),
- la famille (prime de naissance, aides à la garde d'enfant, ...),
- la mobilité et les transports (achat d'un vélo électrique, Solidarité transport, ...), le handicap (AAH, AEEH, ...),
- Ou encore des aides spécifiques à votre ville, département ou région.

Les données des utilisateurs de Klaro sont strictement confidentielles et ne sont pas communiquées à Sarthe habitat ou à des tiers.



« Nous n'offrons pas ce nouveau service à la légère : permettre à nos locataires de connaître les aides auxquelles ils sont éligibles, et par conséquent de gagner en pouvoir d'achat, fait partie de nos engagements en tant que bailleur social ».

Laurence Lecourt
Directrice Clientèle Locative





Transition énergétique : Sarthe habitat change d'échelle

Pour répondre aux défis de la transition énergétique et améliorer le confort des habitants, Sarthe habitat innove avec la démarche de conception-réalisation. Contrairement à une réhabilitation classique où l'on sépare conception et exécution, ce montage associe dès l'origine un groupement concepteur-réalisateur. L'expertise des entreprises est mobilisée dès la phase d'étude, garantissant des solutions adaptées, performantes et économes. Résultat : des délais réduits, plus d'efficacité et des solutions techniques optimisées.

Massifier pour optimiser

En regroupant plusieurs opérations similaires sur tout le département, Sarthe habitat déploie une véritable stratégie de massification. Cette approche réduit coûts et délais, tout en atteignant des objectifs ambitieux de performance énergétique : chaque logement gagne en moyenne deux

classes de DPE, réduisant la consommation énergétique des locataires et l'empreinte carbone du parc.

Des bénéfices directs pour les habitants

Au-delà des économies d'énergie, cette démarche limite les désagréments : interventions plus rapides et meilleure coordination. Les locataires profitent plus vite d'un logement confortable et performant.

100 logements réhabilités en 10 mois

La première vague illustre cette méthode : 7 programmes, soit 100 logements, sont réhabilités en 10 mois. La deuxième est déjà en préparation, avec la même ambition de multiplier les opérations sur l'ensemble du territoire. En partenariat avec les élus et les entreprises locales, Sarthe habitat démontre sa capacité à agir vite, efficacement et partout où le besoin se fait sentir.



« Conformément à notre stratégie patrimoniale et foncière, nous regroupons les immeubles présentant les mêmes problématiques afin de les traiter en masse. Cela nous permet d'améliorer plus efficacement la performance d'une part importante de notre parc ».

*Lize Daculsi,
Directrice de la Maîtrise
d'Ouvrage et du Patrimoine*





Réemploi des matériaux : une filière à construire

Sarthe habitat investit la chaîne de réemploi de matériaux tout en veillant à l'équilibre économique de ses opérations. Nous avons déjà réalisé une quinzaine de diagnostics sur nos opérations, permettant de quantifier et qualifier les gisements et définir les modes de traitement les plus vertueux.

Complexe à structurer pour des raisons techniques, juridiques et assurantielles notamment, le réemploi des matériaux reste une filière à construire avec tous les acteurs du bâtiment.

Une forte implication nécessaire

Sarthe habitat s'est doté des compétences d'une chargée de mission réemploi en stage sur une période de 6 mois pour sécuriser les conditions de cession de matériaux et analyser les diagnostics devenus obligatoires depuis le premier juillet 2023 pour les chantiers de démolition ou de réhabilitation d'envergure.

Le réemploi nécessite une forte implication de nos conducteurs de travaux, chargés de maintenance, chargés d'opération, chargés de patrimoine, pour développer des solutions techniques adaptées à chaque site.

Image : Tour des Sables à Coulaines. Réemploi des dalles déposées lors de la réhabilitation. Le réemploi a été facilité par la participation active de l'entreprise Valcan (groupe Vallée).

Sarthe habitat distingué pour son engagement en faveur de l'insertion

Sarthe habitat a reçu le trophée du bailleur social sarthois le plus engagé sur les clauses sociales. Cet engagement se traduit par l'intégration de clauses sociales dans nos marchés publics.

En 2024, 38 300 heures d'insertion ont été réalisées au bénéfice de 183 personnes, dont 28 issues des quartiers prioritaires de la Ville (QPV).

Outil essentiel de lutte contre le chômage et l'exclusion, la clause sociale favorise l'accès à l'emploi, la montée en compétences et la construction de parcours professionnels durables. Sarthe habitat remercie ses partenaires de l'emploi et les entreprises pour leur implication dans cette démarche partagée.



Nouveau siège social, plus de proximité pour plus d'agilité

Pensé pour les équipes, locataires, demandeurs de logement et partenaires, notre nouveau siège devient un outil vivant, alliant agilité, innovation et proximité pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain.



« Au-delà d'un simple lieu de travail, ce siège est un outil de transformation pour Sarthe habitat. Nous avons voulu un bâtiment qui reflète notre engagement, favorise la collaboration et serve de vitrine à notre savoir-faire en matière de conception, de design et de durabilité ».

Guy Henrion
Directeur général



Pour la première fois, Sarthe habitat devient **propriétaire de son siège**, après des années en location.

Ce choix stabilise les coûts et crée un **actif durable**. Conçu pour durer et fonctionner de manière responsable, le bâtiment exemplaire traduit concrètement notre engagement pour l'innovation, la performance et la durabilité au service du territoire.

Situé 3 rue des Sables d'Or, au Mans, à l'entrée de la ville, le siège est facilement accessible par transports en commun (bus, tram, train). L'accueil du public se fait du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Meilleures conditions d'accueil des publics

Le nouveau siège est un lieu ouvert, pensé pour accueillir, connecter et servir. Dès l'entrée, les visiteurs découvrent un espace lumineux et convivial, ouvert sur l'extérieur. Pour des échanges confidentiels, 4 salles de rendez-vous sont disponibles au premier étage.

Regrouper l'Espace vente et l'agence locative sur un même site facilite l'accès pour tous et simplifie les échanges.

Facilement accessible, le site dispose de lignes de bus à proximité, d'un parking visiteurs et d'un stationnement vélo.



Un bâtiment sobre, durable et exemplaire

Avec ses 5 000 m², le nouveau siège de Sarthe habitat conjugue performance et sobriété. Structure mixte bois-béton, isolation renforcée, ventilation double flux, panneaux photovoltaïques en toiture et pilotage énergétique intelligent : chaque choix technique vise à réduire l'empreinte carbone tout en assurant un confort optimal et une durabilité exemplaire.

Des certifications exigeantes et exemplaires

Le siège vise la certification HQE Bâtiment Durable – niveau Exceptionnel, une distinction rare partagée par seulement trois autres bâtiments de bureaux en France. À ses côtés, les labels E+C- et BBC Effinergie valorisent la sobriété énergétique, tandis que le label OsmoZ reconnaît la qualité de vie au travail et le bien-être des collaborateurs.



Un bâtiment intelligent et confortable au service des usages

Éclairage automatique selon la luminosité naturelle, chauffage ajusté à la présence, salles de réunion connectées et espaces modulables : le bâtiment s'adapte aux besoins des équipes. Chaque détail technique renforce la qualité de vie au travail et facilite un usage fluide, moderne et responsable des espaces.



Une nouvelle approche du travail, une nouvelle vie sociale

Un levier de transformation managériale et sociale

Le nouveau siège marque une étape clé dans la transformation des modes de travail de Sarthe habitat. Pensé selon la méthode **Activity Based Working (ABW)**, il propose une diversité d'espaces adaptés à chaque activité : zones ouvertes favorisant les échanges, bulles pour s'isoler, salles collaboratives pour créer ensemble. Les postes ne sont plus attribués, permettant à chacun de choisir son environnement selon ses besoins du moment. Au cœur du bâtiment, la « **place du village** » symbolise cette nouvelle façon de travailler : un espace central de convivialité et de rencontre, où se croisent les équipes, les idées et les projets. Ce cadre ouvert et modulable favorise la transversalité, la confiance et l'innovation.

Plus qu'un lieu de travail, le siège devient un catalyseur de coopération et d'agilité managériale, au service d'une organisation plus fluide, plus collective et plus proche de ses valeurs.



20 millions d'euros TTC

Soit 0,7% des investissements de Sarthe habitat sur la durée de vie du siège (50 ans).



80% d'entreprises locales

sur le chantier du siège.



5000 m²

surface optimisée sur le terrain proche de l'Huisne

NOUVEAUTÉ

Un espace de coworking destiné aux locataires, aux partenaires et aux élus des communes sera mis en service début 2026. Cette initiative s'inscrit dans la volonté de faire du siège un lieu « ouvert » sur l'extérieur, capable de répondre à la diversité des besoins de nos parties prenantes :

- Un locataire qui crée son entreprise et ne dispose pas encore de locaux ;
- Un locataire ne pouvant pas télétravailler depuis son domicile ;
- Un partenaire ou un élu en déplacement au Mans, recherchant un espace pour travailler ou tenir une réunion pendant quelques heures.



Patrimoine : Sarthe habitat trace le cap pour les dix prochaines années

Sarthe habitat a validé sa stratégie patrimoniale et foncière pour 2025-2034. Véritable feuille de route, ce plan décennal fixe les orientations de gestion, de réhabilitation, de vente, de démolition et de développement du parc, tout en assurant la soutenabilité financière des investissements.

Fruit de dix-huit mois d'étude, il s'appuie sur une analyse fine du patrimoine croisée avec les grands enjeux territoriaux : transition écologique, vieillissement, sobriété foncière, biodiversité et maîtrise des coûts énergétiques. Intégrant les obligations réglementaires, notamment l'éradication d'ici 2034 des logements classés E, F et G, Sarthe habitat transforme cette contrainte en levier d'action grâce à une stratégie ambitieuse de rénovation énergétique et de valorisation du bâti.

Une démarche concertée et un plan d'investissement lisible

Les collectivités ont été étroitement associées à la réflexion, via enquêtes et échanges de terrain, afin d'identifier les besoins en logements et d'adapter les interventions aux réalités locales. Ce plan offre ainsi aux partenaires – collectivités, entreprises et maîtres d'œuvre – une vision claire et prévisible des investissements à venir.

La seconde vie du patrimoine, un axe fort

Axe fort de la stratégie, la valorisation du bâti existant privilégie la restructuration à la démolition, pour un renouvellement urbain raisonné, écologique, économique et social. Pionnier sur ce principe, Sarthe habitat l'a déjà expérimenté en 2013 avec la réhabilitation de l'immeuble P. Courboulay au Mans. Il s'agit de réinventer l'habitat ancien, en réutilisant les éléments exploitables et en réduisant l'empreinte carbone.

Vers une mise en œuvre évolutive

Entrant désormais dans la phase opérationnelle, le plan sera régulièrement ajusté pour garantir la pertinence des actions. Sarthe habitat réaffirme ainsi son rôle d'aménageur, de partenaire des collectivités et d'acteur majeur de la cohésion territoriale.

ZOOM SUR ...

- 44 % du parc relèvent de l'entretien courant,
- 38 % seront réhabilités ou restructurés,
- 7 % renouvelés,
- et 3 % démolis.

Au total, **289 M€ d'investissements** en construction neuve et réhabilitation sont prévus sur dix ans pour moderniser durablement le parc et renforcer sa performance au service des habitants.



« Nous avons scénarisé nos intervention et construit, site par site, une stratégie adaptée. Chaque choix est le fruit d'un travail collectif et raisonné. Nous passons désormais à la phase de réalisation pour les dix prochaines années. »

Christophe Bernasconi
Responsable Réhabilitation

”

SARTHE HABITAT SUR LE TERRAIN



Mme Rossignol au Boulevard Latouche - La Flèche



Famille Monnet à Montval-sur-Loir



La Flèche : Boulevard Latouche et rues Carpentier et Galliéni

35 nouveaux logements viennent d'être inaugurés, boulevard Latouche, organisés en 3 îlots, sur le site de l'ancienne école.

Rues Carpentier et Galliéni, 4 logements collectifs viennent d'être mis en location, en plein centre-ville, dans un tissu urbain du XVIII^e siècle. Ce projet s'inscrit dans le programme Action Cœur de Ville et dans le périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire. Ces dispositifs contribuent à l'adaptation de l'offre de logements et au renforcement de la mixité sociale.

A Champagné, 56 logements sont en cours de construction sur le lotissement Bérénice, nom d'une des 3 tours emblématiques démolies en 2010 et 2013. La mise en location de la première phase de 20 logements aura lieu au 2^e semestre 2026. 12 lots libres de constructeurs seront également proposés à la vente.

Montval-sur-Loir : Le Clos Joli

44 logements ont été mis en location au printemps rue du Clos Joli, en forme d'un mini « éco-quartier » mettant en œuvre des principes de développement durable.

« Tout est bien ici ! Dans mon petit jardin devant ma baie vitrée j'ai planté des salades, des radis, des fraises.

J'y suis le plus possible. A l'intérieur les chambres sont au frais, c'est un vrai confort. En plus, il y a une très bonne ambiance de voisinage. J'ai déménagé de nombreuses fois mais là, j'ai trouvé mon lieu de vie pour longtemps. »

Annick, locataire à Montval-sur-Loir

”

La VEFA : un levier complémentaire pour Sarthe habitat

Sarthe habitat développe sa production de logements aussi par la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), en partenariat avec des promoteurs privés. Ce mode d'acquisition vient compléter la maîtrise d'ouvrage interne et permet de diversifier l'offre sur tout le département.

Fondée sur la confiance et la complémentarité des expertises, cette coopération associe le savoir-faire des promoteurs en conception et réalisation, et la connaissance fine de Sarthe habitat des besoins locaux. Ensemble, ils conçoivent des programmes adaptés aux territoires. Aujourd'hui, la VEFA représente environ 25 % de la production de Sarthe habitat.

Livrés en 2025 : 27 logements à La Milesse (Ecovivre)
En travaux : 24 au Mans (Ecovivre) et 19 au Lude (Primalys)
À venir : 32 à Mayet (Ecovivre), 21 à Rozé-sur-Sarthe et 23 à Sainte-Jamme-sur-Sarthe (Primalys).



À VENDRE

EN LOCATION ACCESSION
QUARTIER UNIVERSITÉ - LE MANS

APPARTEMENTS T3 & T4
BALCON, TERRASSE, PARKING

EXONÉRATION TAXE FONCIÈRE (15 ANS) - ÉLIGIBLE PTZ -
TVA 5.5% - FRAIS NOTAIRES RÉDUITS
SOUS PLAFOND DE RESSOURCES