

# La lettre

Le magazine des partenaires

**Sarthe**  
**habitat**  
bailleur & aménageur

DOSSIER

## Le Logement Public Social : Quand les décisions prennent racine dans les territoires



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

# Édito

*Le logement s'impose, dès le début du mandat, comme un enjeu structurant pour les équipes municipales.*

*Produire, réhabiliter, adapter l'offre aux besoins : autant de décisions qui engagent durablement le territoire.*

*En s'appuyant sur les Offices Publics de l'Habitat, les maires disposent de leviers concrets pour agir. Gouvernance, financement, attributions : autant d'outils pour traduire une ambition politique en résultats visibles au service des habitants.*

## 03

### S'ENGAGE

**03** Besoin d'un bureau au Mans ? Profitez de notre espace de coworking !

**04** Forum des entreprises 2026 : un moment fort de l'année

**05** VMC connectées : l'innovation au service de la gestion des bâtiments collectifs

**05** Un cap franchi pour une mobilité plus durable en habitat collectif

**05** ISO 50001 : l'énergie comme levier stratégique et engagement durable

## 06

### LE DOSSIER

**06** Le Logement Public Social : Quand les décisions prennent racine dans les territoires

## 10

### SUR LE TERRAIN

**10** ANRU : la transformation des Perrières s'accélère

**11** Coulaines : retour d'expériences avec les compagnons

**11** Un an de collaboration avec le CIDFF !

**11** Commercialisation de nos terrains

Sarthe habitat Office Public de l'Habitat - 3 rue des Sables d'Or 72000 LE MANS - [www.sarthe-habitat.fr](http://www.sarthe-habitat.fr) - 02.43.43.72.72

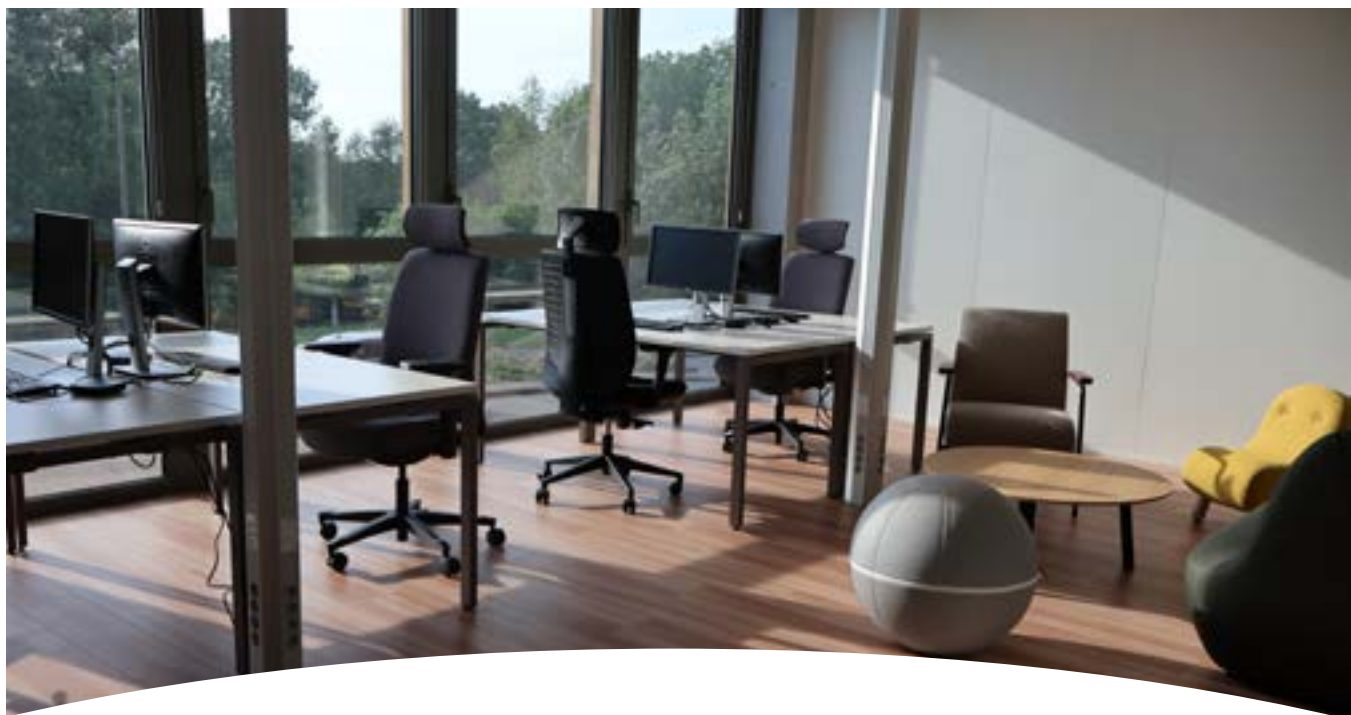
Directrice de publication : Marie Mercent - Directrice Communication

Merci aux collaborateurs qui ont contribué à la préparation de ce magazine.

Rédaction et mise en page : Service Communication // Photos : D.Breugnot, A. Houdayer, la FOPH, Canva et Sarthe habitat //

Impression : Compo 72 - Agissez pour le recyclage des papiers avec Sarthe habitat et Ecofolio





# Besoin d'un bureau au Mans ? Profitez de notre espace de coworking !

*Dès le 1er juin, Sarthe habitat met à disposition de ses locataires et de ses partenaires un espace de travail calme et lumineux, idéal entre deux rendez-vous ou pour sortir du cadre de la maison.*

## Pourquoi venir s'installer chez nous ?

- Le calme avant tout : un bureau de repli idéal pour ceux qui cherchent la tranquillité loin de l'agitation du domicile ou des cafés bruyants.
- Un équipement simple et efficace pour travailler : un poste de travail, une connexion Wi-Fi haut débit et un écran de 21,5 pouces.
- La gratuité totale : un service accessible sans aucun frais pour nos locataires et partenaires.
- Une localisation pratique : situé à deux pas du centre-ville et de la gare, c'est l'étape parfaite lors de vos déplacements manceaux.

## L'essentiel à savoir :

- Lieu : Siège de Sarthe habitat, 3 rue des Sables d'Or,
- Disponibilité : du lundi au vendredi, de 8h30 à 17h30,
- Places limitées : 4 postes sont disponibles pour garantir une ambiance de travail sereine.

## Une solution de travail de proximité, sans engagement et sans frais.

Réservez votre créneau dès maintenant sur notre site internet pour assurer votre place !





# Forum des entreprises 2026 : un moment fort de l'année



Le 12 février, notre nouveau siège a accueilli notre Forum des entreprises 2026, réunissant acteurs du bâtiment, bureaux d'études et maîtres d'œuvre partenaires. Ce rendez-vous a permis de consolider nos liens et de partager une vision claire des projets et perspectives 2026-2027. Échanges nourris, plénière stratégique, stands thématiques et présentation des performances environnementales du siège ont rythmé cette rencontre, saluée pour sa qualité et sa convivialité. Un temps fort qui ouvre la voie à de nouvelles collaborations.

Nous remercions chaleureusement les 210 personnes, entreprises et collaborateurs, pour leur participation et la réussite de cet événement.



« C'est intéressant de connaître les perspectives de Sarthe habitat et c'est rassurant de voir que Sarthe habitat poursuit ses investissements. Cette visibilité est importante pour la projection des entreprises. Ce forum est une occasion de voir que nous partageons les mêmes valeurs de transparence ».

Hervé Drouin  
Dirigeant LEROI ETS



« De multiples entreprises nous permettent de réaliser nos 70 millions d'€ d'investissement par an. Ce temps d'échanges est précieux pour renforcer nos partenariats et en développer de nouveaux ».

Guy Henrion  
Directeur Général de Sarthe habitat

Le forum des entreprises en vidéo :





## VMC connectées : l'innovation au service de la gestion des bâtiments collectifs

Sarthe Numérique, syndicat mixte en charge de l'aménagement numérique, et Sarthe habitat unissent leurs expertises pour moderniser la gestion de notre parc immobilier collectif.

Le dispositif s'appuie sur le réseau des objets connectés départemental (LoRaWAN) : déployée et exploitée par Sartel (déléguataire de service public de Sarthe Numérique), cette technologie permet à des capteurs installés en toiture de détecter les dysfonctionnements des VMC en temps réel.

En anticipant les pannes, ce partenariat fiabilise le suivi des équipements et maîtrise les coûts de maintenance, tout en garantissant un meilleur confort aux locataires. Actuellement en test à Allonnes, sur 18 bâtiments équipés de 50 capteurs, cette solution connectée sera déployée à l'échelle du département dès 2026.



Visuel généré par IA

## Un cap franchi pour une mobilité plus durable en habitat collectif

La signature d'une convention de concession avec WAAT est effective ce mois de mai. Elle prévoit la création des infrastructures permettant la recharge des véhicules électriques, sur les parkings collectifs, propriété de Sarthe habitat, suivi du déploiement et de la gestion des bornes. D'une durée de 25 ans, elle porte sur environ 190 opérations. À l'issue d'une procédure de sélection, WAAT, installateur de solutions de recharge pour véhicules électriques pour les copropriété et les bailleurs sociaux, a été retenu comme concessionnaire.

Cette convention précise les modalités d'accompagnement des locataires dans l'évolution vers une mobilité plus respectueuse de l'environnement. L'objectif est de proposer un service fiable, sécurisé, à un coût maîtrisé, facilitant les déplacements du quotidien tout en soutenant la transition écologique.

Sarthe habitat fait ainsi partie des premiers bailleurs sociaux à engager une démarche de cette envergure.

## ISO 50001 : l'énergie comme levier stratégique et engagement durable

Pour répondre aux défis de la transition énergétique et augmenter le confort des habitants, Sarthe habitat engage une transformation structurante avec la certification ISO 50001, pour un management global de l'énergie à l'échelle de son patrimoine. Une démarche qualité avec un plan d'action chiffré, des outils de mesure et d'amélioration continue.

Sur un périmètre test de 120 opérations et 5 000 logements, du chauffage à l'éclairage des parties communes, chaque usage sera optimisé. L'ambition de cet engagement d'entreprise est de réduire les consommations et les charges des locataires, baisser les émissions, augmenter le confort d'usage des logements et anticiper la réglementation (loi DDADUE), avec une certification visée au 1er semestre 2027.



# LE LOGEMENT SOCIAL PUBLIC, QUAND LES DÉCISIONS PRENNENT RACINE DANS LES TERRITOIRES.

**Quand les décisions prennent racine dans les territoires, l'action publique devient plus efficace.** En ville comme à la campagne, les Organismes Publics de l'Habitat agissent au plus près des réalités de terrain, aux côtés des élus locaux, des associations et des entreprises, pour permettre à chacune et chacun de vivre, travailler, étudier ou vieillir dignement. 5 millions de personnes sont logées. 7 milliards d'euros sont investis chaque année, grâce à l'action des Offices Publics de l'Habitat et de SEM.  
**Les Organismes Publics de l'Habitat incarnent le service public du logement dans les territoires.**

**LA FÉDÉRATION DES OFFICES  
PUBLICS DE L'HABITAT**

foph.fr

**OPH**  
LA FÉDÉRATION

# Le Logement Public Social : Quand les décisions prennent racine dans les territoires

*Face aux besoins en logements, aux tensions du marché et aux enjeux de cohésion sociale, les maires doivent arbitrer rapidement. Le logement devient un levier structurant pour agir sur l'attractivité et les équilibres territoriaux.*



*« Le logement social est un levier concret pour répondre aux besoins des habitants et structurer le développement du territoire sur le long terme. Les emplois générés par nos investissements font de nous un acteur économique de premier plan. Au travers de la taxe foncière, nous sommes un financeur important des collectivités locales ».*

Fabienne Labrette-Ménager  
Présidente de Sarthe habitat

## Les maires au coeur de la politique du logement

Dès leur installation, les équipes municipales doivent répondre à plusieurs défis : produire des logements, adapter le parc existant, anticiper les évolutions démographiques.

Ces choix s'inscrivent dans le temps long et structurent durablement le territoire. Le logement devient ainsi un pilier de l'action publique locale

## Un outil opérationnel : l'OPH

L'Office Public de l'Habitat permet de traduire les orientations politiques en actions concrètes.

- Construction de logements
- Gestion du patrimoine
- Aménagement urbain
- Réalisation d'équipements

Un outil directement mobilisable par les élus, au plus près des besoins locaux.

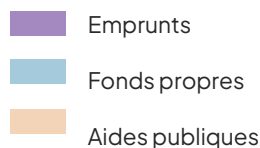
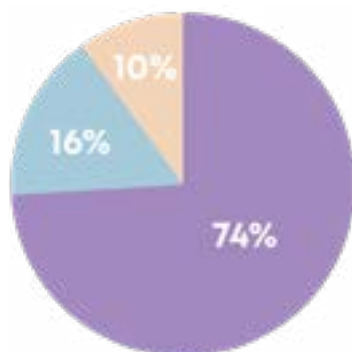
## Un modèle économique sécurisé et durable

Le modèle économique des OPH repose sur un équilibre entre financement de long terme, gestion du patrimoine et exploitation.

Les loyers constituent la principale ressource de l'OPH. Ils sont encadrés et doivent permettre de dégager un autofinancement suffisant pour entretenir le parc et financer de nouveaux projets.

Ce modèle s'inscrit dans une logique de stabilité. Les investissements sont pensés sur plusieurs décennies, avec des financements longs et sécurisés. Les ressources générées sont réinvesties localement, ce qui renforce l'ancrage territorial et la capacité d'action dans la durée.

### Plan de financement pour la construction d'un logement en 2024



La durée des financements s'élève de 40 à 50 ans.

Source : Fédération des OPH, moyenne nationale



Animation en hall d'immeuble sur le thème du respect des parties communes à Allonnes

## La garantie d'emprunt : un levier central

Les emprunts réglementés à long terme contractés auprès de la Banque des Territoires nécessitent une garantie d'emprunt apportée par les collectivités.

Cette garantie n'impacte pas les indicateurs financiers de la collectivité et n'affecte pas sa capacité d'emprunt.

### Des bénéficiaires directs :

- Une réponse aux besoins locaux,
- Un soutien à l'attractivité du territoire (école, commerces, ...).

Découvrir la boîte à outils de la FOPH pour les élus locaux :



## ZOOM SUR

Le Conseil Départemental de la Sarthe soutient Sarthe habitat en garantissant ses emprunts.

En contrepartie, le département bénéficie d'un droit de réservation de logements, géré en flux avec nos équipes.

## Agir sur les attributions de logements

Au-delà du financement, le maire agit sur la mise en œuvre du logement social sur son territoire en étant membre de droit de la commission d'attribution. Il dispose d'une voix prépondérante, en cas d'égalité des voix. Ce dispositif permet de soutenir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

## Sarthe habitat bailleur

**30 000**  
locataires

**16 500**  
logements  
dont 1500  
en foyers



Résultat de l'enquête de satisfaction 2025 réalisée sur 2 500 locataires interrogés sur leur logement, cadre de vie et les relations avec Sarthe habitat.

## ... & aménageur

**50**  
lieux d'accueil  
**181**  
communes

### Transformer le territoire

Le logement comme outil global d'aménagement :

- transition énergétique,
- revitalisation urbaine,
- cohésion sociale.



Villages d'avenir



Retrouvez notre rapport d'activité 2025 en ligne :



# ANRU : la transformation des Perrières s'accélère

La transformation du quartier des Perrières conjugue la rénovation du bâti avec un projet d'aménagement d'ensemble, contribuant à renforcer son attractivité. Le résultat d'un travail étroit de partenariat et d'itération entre Le Mans Métropole, La Ville d'Allonnes et Sarthe habitat.

À Allonnes, la rénovation du quartier des Perrières engagée dans le cadre de l'ANRU est dans sa phase décisive. L'en-

semble des opérations prévues au plan-guide est désormais lancé, selon une logique d'« opérations en tiroir » garantissant la continuité des transformations. La requalification du quartier passe aussi par un cadre de vie renouvelé, avec des espaces urbains de convivialité ou des îlots de fraîcheur. Sarthe habitat y contribue en apportant sa connaissance des usages et des attentes des habitants. Le Mans Métropole pilote ce projet d'aménagement qui valorisera durablement les immeubles.



## Le Mans : 18 logements mis en location ZAC de la Cartoucherie

Cette opération contribue à la reconstitution de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain sur Le Mans Métropole. 5 logements sont labellisés Habitat Senior Services (HSS®), adaptés au maintien à domicile des seniors.



## Démolition Rue L. Rosier

Démolition d'un immeuble (9 étages, 76 logements). Il s'agit de la dernière déconstruction prévue par le plan-guide du projet ANRU. Le relogement des habitants a été anticipé très en amont par Sarthe habitat. Un changement dans le paysage urbain, une nouvelle étape pour le futur dessin du quartier.



## Îlot A : transformation en cours de l'hyper-centre

Avec 15 logements locatifs, 5 commerces, une résidence autonomie de 60 logements avec un pôle seniors et la future agence de proximité de Sarthe habitat.

## Réhabilitation de 83 logements, rue C. Debussy

Requalification d'un immeuble en entrée de ville grâce à une esthétique sobre, intemporelle, durable et un réaménagement paysager. Obtention du label BBC Rénovation 2024 et labellisation HSS® de 10 logements



## Coulaines : retour d'expériences avec les compagnons

Temps fort avec les équipes du chantier de réhabilitation de la tour des Sables à Coulaines, achevée début 2026, pour partager les retours d'expérience. Fidèle à ses engagements RSE, Sarthe habitat valorise l'implication de tous dans ses projets.

*« Ce projet coche toutes les cases d'un projet bien réussi, avec de grands bénéfices pour les locataires ».*

Dialogue constant, expertise technique et écoute des locataires ont fait le succès de cette réhabilitation.

Témoignages de compagnons en vidéo :



## Un an de collaboration avec le CIDFF !

Le CIDFF, Centre d'information sur les droits des femmes et des familles, propose des permanences emploi à Sablé-sur-Sarthe afin d'accompagner les femmes dans leur parcours professionnel.

Nous avons rencontré Louanne, chargée de mission au CIDFF, qui nous explique le rôle de ces rendez-vous : écoute, conseils personnalisés et accompagnement pour lever les freins à l'insertion professionnelle.

Ce partenariat reflète l'engagement de Sarthe habitat à soutenir l'égalité des chances et l'accès à l'emploi pour toutes, en accompagnant les habitantes de notre territoire.

Pour en savoir plus :



## Commercialisation de nos terrains

Nous proposons une large sélection de terrains à bâtir en Sarthe, avec une présence sur plusieurs secteurs du département tel que La Ferté-Bernard, La Guierche, Champagné, Vibraye, Fillé-sur-Sarthe, Crosnières et La Flèche.

Dans le cadre du lancement de nouveaux terrains à La Chapelle d'Aligné et au Breil-sur-Mérize, des journées portes ouvertes ont récemment été organisées. Ces rencontres ont permis à nos partenaires d'être présents aux côtés des clients pour répondre à leurs questions, les accompagner et les rassurer sur les démarches à suivre dans la concrétisation de leur projet.

Retrouvez tous nos terrains à vendre sur [sarthe-habitat.fr](http://sarthe-habitat.fr)

## Un projet immobilier sur votre territoire ?

Deux interlocutrices dédiées sont à vos côtés pour accompagner vos projets immobiliers et vos stratégies de développement territorial.



**Emma BROSSARD**  
Développeuse foncier  
emma.brossard@sarthe-habitat.fr  
02 43 43 70 64 | 06 16 10 08 55



**Stéphanie HOUENON**  
Responsable de la Maîtrise d'ouvrage Développement  
stephanie.houenon@sarthe-habitat.fr  
02 43 43 72 04 | 06 29 21 95 97

## Suivez nos actualités

Réseaux sociaux, Newsletter, Site Internet, ...

Toute l'actualité de Sarthe habitat en quelques clics !



Inscrivez vous  
à notre newsletter

