

## › La Loi ELAN promulguée

La loi ELAN a été publiée au journal officiel fin 2018 et intervient dans un contexte difficile pour le secteur du logement social aux lendemains des lois de Finances 2018 et 2019 particulièrement contraignantes.

Des ponctions sans précédent sur ses recettes (baisse des loyers et hausse de la TVA), contraignent le secteur à augmenter le volume des ventes de patrimoine et à en faire un axe stratégique. La loi ELAN introduit quant à elle, une plus grande souplesse dans la gestion des organismes, autant sur les volets maîtrise d'ouvrage que gestion locative. Préservé par son nombre de logements (> à 16500), Sarthe Habitat n'est pas concerné par la réorganisation imposée du tissu HLM qui demande aux bailleurs de moins de 12000 logements de se regrouper.

### "Notre lien au territoire garantit le rayonnement de notre entreprise"



"Sarthe Habitat était déjà pleinement engagé dans le renouvellement de son modèle par des actions concrètes grâce à son projet stratégique d'entreprise qui a anticipé sur bon nombre de dispositions introduites par la loi ELAN. En effet, elle facilite et sécurise juridiquement pour nous, Office Public de l'Habitat, le développement de nouvelles activités au service des territoires. Par exemple nous pouvons désormais intervenir :

- pour les collectivités locales, dans la production et la gestion d'équipements locaux d'intérêt général, l'ingénierie, l'aménagement.

- pour les locataires, par la possibilité de proposer de nouveaux services, en particulier destinés aux personnes vieillissantes et dans l'accompagnement de populations fragiles et spécifiques. Nous sommes convaincus du bien-fondé d'un modèle généraliste du logement social et c'est le lien au territoire qui traduit ce modèle car nous partageons les mêmes réalités. Nos décisions sont prises localement et nous avons la main sur nos orientations stratégiques, contrairement aux grands groupes. Cet ancrage garantit notre indépendance, assure notre poids économique et le rayonnement de notre entreprise". **G. Henrion**

## HSS®

LABEL HABITAT SENIOR SERVICES

## › Sarthe Habitat développe les partenariats

Un des engagements du label Habitat Senior Services (HSS®) obtenu par Sarthe Habitat en 2018 pour le maintien à domicile des personnes âgées concerne le développement des services et des partenariats. Pour cela, une dynamique de réseaux se met en place sur les territoires.

Sarthe Habitat a invité les allonnais de 60 ans et plus, leurs enfants, petits-enfants ou accompagnants au théâtre, le 4 avril, pour voir une comédie sentimentale sur la prévention des chutes à domicile. Cette action de communication est le résultat d'un partenariat avec la Ville d'Allonnes et le Département, via le CLIC (centre local d'information et de coordination pour les personnes âgées).

Sarthe Habitat vient également de signer une convention avec la Maison de Gaston, au Mans, pour promouvoir ce lieu d'accueil et de découverte. La Maison de Gaston présente des aménagements, des accessoires autour du vieillissement et du maintien à domicile, et propose des ateliers pour prendre soin de soi, se détendre ou gérer ses affaires.



## › CONTACT

LA MAISON DE GASTON - Impasse de Douce amie  
72000 LE MANS - 02 43 18 81 05

## › Evénements

### • La Milesse



12 pavillons inaugurés le 3 avril.

### • Le Mans / Courboulay



Visite du chantier de restructuration le 11 avril.

### • Saint-Corneille



Inauguration de 8 logements le 29 avril.

### • Parigné-l'Évêque

10 logements labellisés HSS® (Habitat Senior Services) inaugurés le 13 mai.



Sarthe Habitat

Office Public de l'Habitat

ESPACE MONTHEARD  
158, avenue Bollée - CS 81933  
72019 Le Mans Cedex 2  
www.sarthe-habitat.fr  
webmaster@sarthe-habitat.fr  
Téléphone : 02 43 43 72 72

N° ISSN 2106-3591

- Directeur de la publication : Fabienne Labrette-Ménager, Présidente de Sarthe Habitat
- Rédaction : Service communication
- Mise en page : SACG (02 43 35 60 41)
- Impression : ITF Imprimeurs
- Imprimé sur papier recyclé

## BIM

## › Sarthe Habitat mobilise ses parties prenantes

Sarthe Habitat finalise son cahier des charges BIM avec son assistant à maîtrise d'ouvrage.

Celui-ci s'appliquera prochainement à trois projets école : une réhabilitation à Sablé-sur-Sarthe, un projet immobilier neuf à Allonnes dans le cadre du NPNRU et son futur siège social. Pour sensibiliser et mobiliser toute la chaîne de construction sur ces nouvelles méthodes de travail, nous avons interrogé les architectes, maîtres d'œuvre et entreprises pour connaître leur niveau de maturité sur le sujet. Le fort taux de réponse aux enquêtes est un indicateur de l'intérêt porté au BIM. Dans une logique de co-construction, nous intégrons leurs réponses à l'écriture de notre cahier des charges.

Maître d'œuvre (architectes, bureaux d'étude, C.S.P.S, bureaux de contrôle) : 70% de réponses  
Entreprises : 60% de réponses.

# La lettre

## Sarthe Habitat

N°54  
Mai 2019

## › Edito

## 70 ans Écrire une histoire



"Quelle fierté de présider un organisme qui fête ses 70 ans. Cet âge est la preuve de notre histoire, un récit écrit par des hommes et des femmes qui ont mis leur vision du monde, leur rapport au temps, aux autres, au service d'un intérêt général : loger, plus encore, loger ceux qui

ont bien souvent tous les courages pour faire face à l'adversité. Habiter, ce n'est pas seulement disposer d'un toit, c'est nouer une relation avec un lieu, y construire une sphère intime à partir de laquelle se projeter, se constituer en citoyen. Le logement social permet cela et plus encore, il engage à faire société, c'est-à-dire à vivre, éprouver, penser avec les autres.

C'est ce que nous rendons possible.

Chaque époque connaît des mutations inédites. Sarthe Habitat a répondu à toutes celles qui ont jalonné sept décennies. Depuis 70 ans, nous agissons sur les espaces et les paysages, sur les bourgs et les villes. Avec vous, élus, architectes, entreprises, associations de locataires, nous faisons des choix, notamment urbains et architecturaux, dont le rayonnement dépasse notre propre temporalité. Nous bâtissons, avec la conscience que nos choix engagent ceux qui nous suivront.

Défendre le logement social est un acte politique. Nous nous y appliquons avec force à chaque fois qu'il est menacé et c'est le cas aujourd'hui.

Maintenant, il s'agit pour nous d'anticiper les nouveaux modes d'habiter engendrés par toutes les évolutions sociétales : les technologies numériques, l'allongement de la vie ou la crise écologique, et leurs conséquences. Nos défis regardent l'organisation des territoires et les nouvelles urbanités qui ouvrent des opportunités immenses. C'est finalement notre imagination, notre capacité à répondre aux parcours humains de plus en plus singuliers et aux enjeux collectifs nouveaux qui assurent notre avenir. "Habiter, bâtir et penser" pourrait être notre devise pour écrire la suite de notre histoire.

Cette fierté, je la partage avec vous."

Fabienne Labrette-Ménager  
Présidente de l'USH des Pays de la Loire  
Vice-Présidente du Conseil Départemental  
Maire de Fresnay-sur-Sarthe  
Présidente de Sarthe Habitat

## Dossier

## › 70 ans au service du territoire



(page 2)

## Actualité

GOUVERNANCE

## › Un nouveau Conseil d'administration

Suite à la fusion de Sarthe Habitat et Huisne Habitat, un nouveau conseil d'administration a été désigné par le conseil départemental, il s'est réuni pour la première fois le 4 mars. Il est dorénavant composé de 27 membres.

Fabienne Labrette-Ménager, vice-présidente du conseil départemental, maire de Fresnay-sur-Sarthe et présidente de Sarthe Habitat, a été élue présidente. Nous souhaitons la bienvenue aux nouveaux membres du conseil d'administration.



# 70 ans au service du territoire sarthois

## On ne vieillit pas, on grandit !

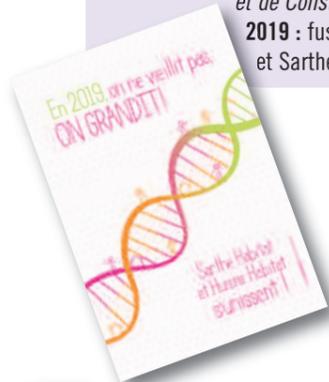
Créé en 1949 à l'initiative du conseil départemental, Sarthe Habitat demeure le partenaire de référence des collectivités locales en Sarthe pour l'aménagement de leurs territoires, de l'étude de leur besoin à la construction des logements.

Depuis 70 ans, nous assurons un rôle aussi simple qu'essentiel : garantir à tous des logements de qualité, à charges maîtrisées, adaptés aux attentes et aux ressources de chacun.

### Organisation

#### NOS DATES CLÉS

- 1949 : création de Sarthe Habitat (Office Départemental d'HBM).
- 1976 : mise en location du 10 000<sup>ème</sup> logement.
- 1989 : ouverture de l'agence d'Allonnes.
- 1992 : ouverture des agences de Sablé et La Flèche.
- 1995 : transformation de l'office départemental des HLM en OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction).
- 2019 : fusion de Huisne Habitat et Sarthe Habitat.



### Stratégie

#### NOS ENGAGEMENTS

- LES ANNÉES 2000, une politique de renouvellement de l'offre : démolition, reconstruction, restructuration et réhabilitation. Exemple de l'ORU à Allonnes.
- 2006 : construction des premiers programmes d'accession à la propriété.
  - 2013 : 1<sup>ère</sup> opération BEPOS (Bâtiment à Energie positive) de 10 logements à Etival-lès-le Mans.
  - 2014 : Trophée de la RSE dans la catégorie "Implication vis-à-vis du territoire".
  - 2018 : labellisation Habitat Senior Services (HSS®) pour le maintien à domicile des personnes âgées.

Sarthe Habitat a été labellisé en 2018 suite à un audit réalisé par l'AFNOR, organisme certificateur indépendant.



#### NOS MISSIONS

- L'AMÉNAGEMENT DE ZONE D'HABITAT adapté aux communes. Plusieurs domaines de prestations : conception, montage juridique et financier, réalisation, commercialisation et livraison de parcelles prêtes à bâtir.
- LA CONSTRUCTION ET LA RÉHABILITATION : une longue expérience de bâtisseur. Nous entretenons un patrimoine de plus de 16 000 logements
- L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : plusieurs formules d'accession : l'achat de logements anciens, en location-accession et VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)
- LA GESTION LOCATIVE : 16500 logements répartis sur 189 communes sarthoises, 44 foyers et une résidence de 142 chambres.
- DES PRESTATIONS DE SERVICE : l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et la gestion déléguée. Nous conduisons des projets et assurons la gestion de logements pour le compte de collectivités locales, associations ou organismes.



#### NOTRE FORCE : LA PROXIMITÉ

6 agences et près de 40 bureaux d'accueil et de proximité couvrent tout le département.

#### NOS VALEURS

- S'ENGAGER dans des projets durables. Nous accompagnons les collectivités locales pour un développement raisonné du territoire et une maîtrise du foncier, avec une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) pour optimiser les performances thermiques et environnementales des futures constructions.
- DÉVELOPPER la solidarité. Nous menons nos activités de constructeur et de bailleur social avec des exigences de performances techniques, économiques, sociétales et environnementales, au service des économies de charges pour préserver les ressources des locataires et accédants à la propriété.
- FAIRE VIVRE notre Responsabilité Sociétale d'Entreprise. Sarthe Habitat a mené plusieurs projets d'entreprise pour construire sa Responsabilité Sociale et Sociétale d'Entreprise (RSE). Nous sommes le premier bailleur à avoir reçu, en 2014, le trophée de la R.S.E pour notre implication territoriale.

### Sarthe Habitat fête ses 70 ans avec

- ses collaborateurs lors de son assemblée générale, en mars 2019,
- ses parties prenantes en automne,
- les locataires, invités à participer à un concours photo sur le thème : "Ma vie, mon quartier, mon logement" (lancement en juin).



### Signature

ALLONNES / NPNRU  
 > C'est parti !

La signature de la convention NPNRU par tous les partenaires est intervenue le 5 avril 2019.



Cette signature est une phase importante dans la chronologie de ce projet au long court, piloté par Le Mans Métropole, qui mobilise la ville d'Allonnes, les services de l'Etat et Sarthe Habitat.

La signature de l'avenant concernant Allonnes interviendra courant 2019. Il donnera le feu vert pour la réalisation de nos projets et accordera à Sarthe Habitat une place centrale dans la définition du paysage urbain d'Allonnes même si la RLS (réduction de loyers de solidarité) a réduit de près de 30 millions d'euros la capacité financière des nos projets.

\* Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

### Le programme

- Diversification de l'offre de logements avec 461 réhabilitations (dont 176 au standard ANRU), 361 déconstructions, 218 constructions neuves, dont 28 pour l'accession à la propriété.

### Renouvellement urbain

LA FERTÉ-BERNARD

#### > La démolition du Gaillon est imminente



Les quatre immeubles (120 logements) du quartier du Gaillon constituaient le premier projet de renouvellement urbain initié par Huisne Habitat, repris par Sarthe Habitat depuis la fusion des deux organismes.

Cette offre, devenue obsolète par son manque d'attractivité et son inadéquation avec l'image du quartier, va être déconstruite à partir de septembre 2019. L'appel d'offre pour le choix du démolisseur est en cours et les scénarios de renouvellement de l'offre sont en phase d'écriture.

Coût global de la démolition : 2,352 millions €.

### Hommage

#### > Décès de Marcel-Pierre Cléach

M.P Cleach a été Président de Sarthe Habitat de 1995 à 2011. Il fut le maître d'ouvrage de la transformation de notre organisme d'office départemental des HLM en OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction). Il a insufflé une nouvelle dynamique d'entreprise en lien très étroit avec son directeur général Jany Jouy, et a initié notamment la diversification des activités de Sarthe Habitat dans l'accession sociale et l'aménagement. Il était très apprécié de toutes celles et de tous ceux qui l'ont côtoyé et ont travaillé avec lui. Sarthe Habitat lui rend hommage.

