

# La lettre

Le magazine des partenaires

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

DOSSIER

## Rénover, construire, innover : Sarthe habitat s'engage pour demain





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

# Édito

Face aux défis énergétiques et environnementaux, les bailleurs ont un rôle clé. Chez Sarthe habitat, nous faisons le choix d'innover et d'agir, en réhabilitant et en construisant durablement. Ces projets soutiennent l'économie locale et améliorent le cadre de vie. Mais pour avancer, nous avons besoin de moyens : l'État doit être un partenaire engagé à nos côtés. Ensemble, poursuivons cette ambition.

## 03

### S'ENGAGE

- 03 Pouvoir d'achat
- 04 et 05 Nos projets

## 06

### LE DOSSIER

- 06 Rénover, construire, innover Sarthe habitat s'engage pour demain

## 10

### SUR LE TERRAIN

- 10 Séminaire sur l'ingénierie publique : Sarthe habitat présente ses prestations d'expertise pour l'aménagement des territoires
- 10 La ministre déléguée chargée de la ville, visite le chantier de l'îlot A
- 11 Relation entreprises
- 11 Nouvelle signalétique à Allonnes
- 11 Sarthe habitat au Salon de la Maison



Crédit photo : D.Breugnot

# Charges locatives : comprendre, accompagner et alléger

Chez Sarthe habitat, la défense du pouvoir d'achat des locataires est une priorité. Face à une année 2023 marquée par des hausses exceptionnelles des prix de l'énergie, nous avons redoublé d'efforts pour accompagner chacun dans cette période complexe. La régularisation des charges, effectuée fin novembre, reflète cette réalité. Son traitement tardif est lié au calendrier national : le bouclier tarifaire de l'État n'a été finalisé qu'en septembre, et certaines factures d'énergie sont arrivées très tardivement. Cette régularisation concerne notamment des charges d'eau chaude sanitaire, fortement impactées par l'évolution des coûts du gaz et de l'électricité, et parfois par des fortes hausses de consommation. Le prix moyen du gaz, par exemple, est passé de 70 € TTC/MWh en 2022 à 265 € TTC/MWh en 2023.

Malgré cette hausse, une majorité des locataires (67 %) ont vu leur compte client crédité grâce à une maîtrise des avances prélevées. En revanche, pour 33 % des foyers, des régularisations nécessitant un versement complémentaire par le locataire ont été constatées, parfois très élevées (à cause de contrats historiques à bas prix ou de hausses spécifiques au gaz sanitaire atteignant jusqu'à 160 % sur certains bâtiments). Le Mans Métropole est le territoire le plus concerné par ces hausses.

Pour atténuer ces effets, Sarthe habitat a mobilisé des solutions concrètes :

- Plus de 430 plans d'apurement personnalisés ont été mis en place pour accompagner les locataires. Nous incitons tous les locataires à

nous contacter pour étudier leur situation.

- En partenariat avec le Gleam, des contacts directs ont permis de proposer des solutions ciblées pour réduire les consommations énergétiques.
- Des mesures ont également été prises sur nos sites, comme le décalage de la mise en service du chauffage et la réduction de la température de consigne, limitant la hausse des coûts de chauffage à +24 % grâce au bouclier tarifaire.

Cet accompagnement sur mesure reflète notre engagement : permettre à chacun de faire face à ses obligations en toute sérénité et préserver le pouvoir d'achat, au cœur de notre mission.

# 2025 : une année de réalisations emblématiques

## Coulaines, Tour des Sables

109 logements en cœur de ville, dont 36 logements HSS® \*



## Le Mans, Georges Gauthier

Premier bâtiment de moyenne hauteur, en Europe, réhabilité sur le modèle energiesprong. 251 logements dont 46 HSS®



## Allonnes, Ilot A

Renouvellement urbain : 15 logements, 1 agence Sarthe habitat, une résidence autonomie, 5 commerces.



## Précigné

Valorisation d'un bâti à forte valeur patrimoniale, le restaurer et venir y insérer des constructions neuves. 18 logements dont 6 HSS®



-  Réhabilitations
-  Locatif neuf
-  Terrains à bâtir
-  Démolitions

\*Habitat Seniors Services

## Nouveau siège social Sarthe habitat



## La Ferté-Bernard

Le Gaillon : 47 logements neufs, 10 terrains à bâtir



## Saint-Mars-la-Brière

Restructuration de l'entrée de ville : 26 logements neufs, 1 maison médicale



## Montval s/ Loir

Réhabilitation thermique de 31 logements

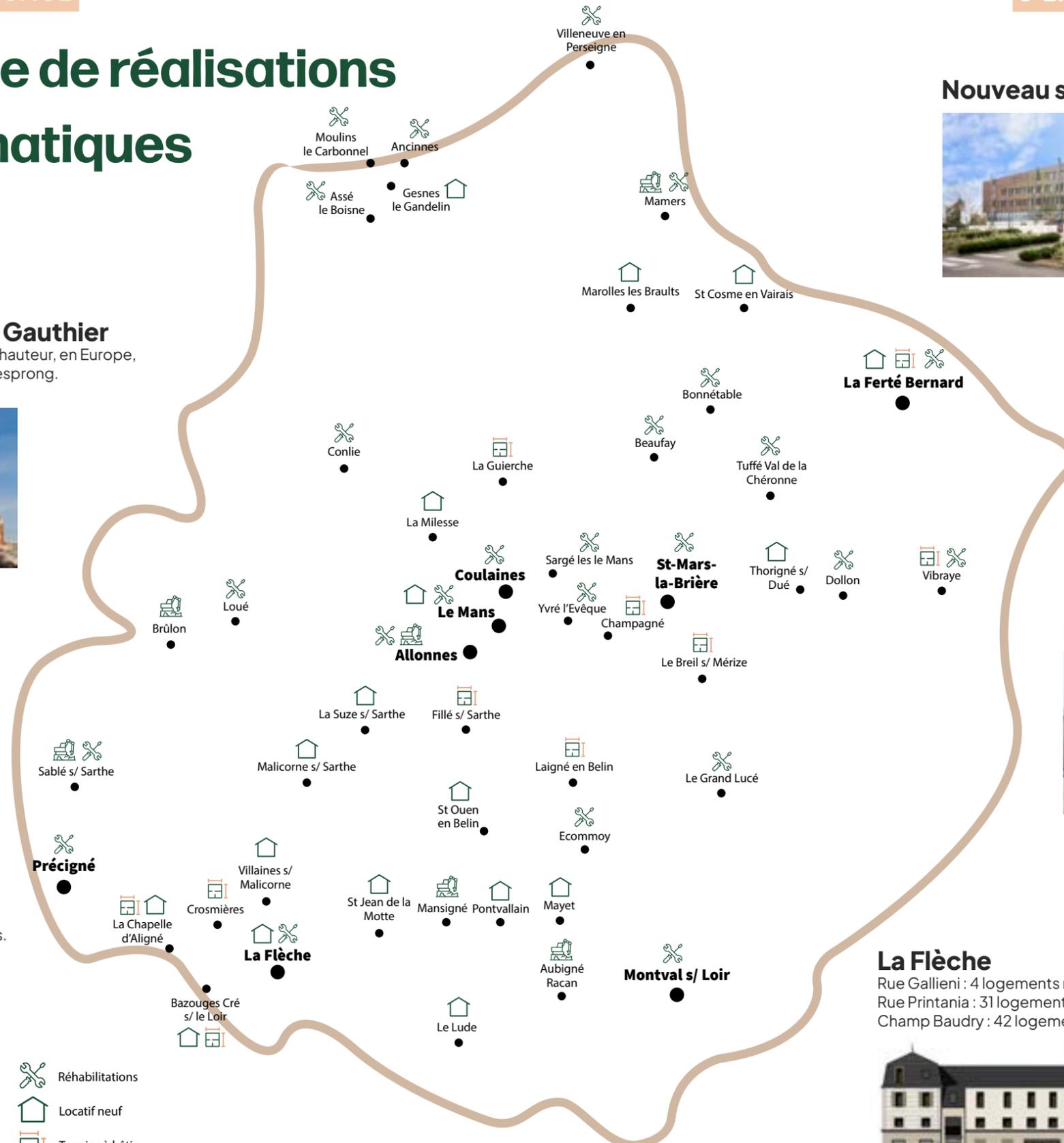


La réhabilitation en vidéo



## La Flèche

Rue Gallieni : 4 logements neufs  
Rue Printania : 31 logements neufs  
Champ Baudry : 42 logements neufs



# Rénover, construire, innover : Sarthe habitat s'engage pour demain

*Sarthe habitat s'engage pleinement dans les défis énergétiques et environnementaux actuels. Grâce à des investissements conséquents, nous misons sur l'innovation pour rénover et construire, afin de répondre aux besoins des habitants et aux enjeux pour nos territoires.*

## Atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 : un défi de taille pour tous

L'objectif mondial de limiter la hausse des températures à moins de 2°C d'ici 2100 implique une transition énergétique accélérée. À l'échelle européenne, les émissions de gaz à effet de serre doivent être réduites de 55% d'ici 2030. En France, les lois récentes (énergie-climat, climat et résilience, accélération des EnR) visent une division par six des émissions d'ici 2050. Face à ces impératifs, quel rôle pour les bailleurs sociaux ?

Le rapport du GIEC de 2021 souligne que les mesures actuelles restent insuffisantes pour éviter le réchauffement climatique.

La planification écologique identifie quatre axes majeurs : accentuer la sobriété énergétique, réduire les énergies fossiles (notamment le gaz et le fioul), verdir les énergies utilisées et améliorer l'isolation des bâtiments. Ces enjeux, au cœur de la stratégie de Sarthe Habitat, s'inscrivent dans une démarche concrète pour répondre aux défis environnementaux à venir.

## Réhabilitation massifiée de 251 logements en 18 mois

Le chantier de réhabilitation des 251 logements place G. Gauthier au Mans, livré en octobre 2024, est un projet emblématique basé sur le modèle energiesprong : réhabilitation en site occupé, rapide, et énergie zéro garantie 30 ans. Première en Europe sur un immeuble de moyenne hauteur (IMH) et pour un marché de rénovation énergétique mutualisé, il repose sur des principes constructifs : panneaux préfabriqués bois (FOB) intégrant isolation biosourcée, nouvelles menuiseries et revêtement métallique. Une chaufferie biomasse et une ombrière photovoltaïque complètent le dispositif. La concertation a été clé : des ambassadeurs locataires et locataires ont été associés au management du projet et ont assuré l'accompagnement. Deux logements témoins ont été mis à disposition. La majorité des entreprises impliquées sont sarthoises.



## Nouveau siège de Sarthe habitat : Un projet en pleine réalisation, entre innovation et engagement.

### Un lieu de vie et d'échange inspirant

Conçu autour d'une "place du village" centrale, le futur siège offrira un environnement de travail favorisant la productivité et la collaboration. Grâce à des espaces modulables et de coworking, il apportera la flexibilité nécessaire pour accompagner l'évolution de l'organisation. Idéalement situé boulevard Demorieux, à l'entrée de la ville, ce bâtiment constituera un véritable atout pour le territoire. Ouvert sur l'extérieur, il accueillera des activités de coworking, renforçant ainsi les liens avec l'écosystème local et favorisant la création de synergies entre les différents acteurs du territoire. La réception des nouveaux locaux est prévue pour la fin de l'été 2025, marquant le début de cette nouvelle dynamique.

### Des engagements forts pour une construction responsable

Le projet répond à des objectifs exigeants :

- Bâtiment emblématique : valorisation du savoir-faire de Sarthe habitat.
- Haute performance environnementale : faible impact écologique et optimisation paysagère de la parcelle.
- Espaces évolutifs : une gestion agile

des environnements de travail.

- Bien-être des équipes : des conditions propices à la collaboration, à l'innovation et à l'épanouissement.

Par ailleurs, une large part des lots a été attribuée à des entreprises locales, contribuant ainsi à dynamiser l'économie du territoire.

### Des certifications pour une excellence durable

Pour concrétiser ces ambitions, Sarthe habitat vise les certifications suivantes :

- HQE (Haute Qualité Environnementale) pour la construction
- BBC Effnergie et E+C- pour l'efficacité énergétique,
- Label BEPOS : bâtiment à énergie positive certifié.
- Osmoz pour une exigence sociale forte, avec des modes de travail basés sur l'ABO (Activité Basée sur les Objectifs), favorisant collaboration, flexibilité et agilité, tout en répondant aux enjeux de bien-être et de transformation interne.

Ce projet ambitieux affirme l'engagement de Sarthe Habitat pour l'innovation, la responsabilité et le service.

## ZOOM SUR ...

### HQE : L'essentiel à savoir

HQE (Haute Qualité Environnementale) est une certification qui valorise les bâtiments conçus pour être performants, durables et respectueux de l'environnement. Les engagements pour le futur siège de Sarthe habitat :

- Faible impact environnemental : conception optimisée pour préserver la nature
- Performance énergétique : consommation maîtrisée et énergies durables
- Bien-être des collaborateurs : confort thermique, acoustique et espaces lumineux

Avec cette certification, Sarthe habitat affirme sa volonté de construire un siège social innovant et responsable, au service de ses équipes et de son écosystème. Le futur bâtiment affichera un niveau HQE exceptionnel, soulignant cet engagement.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur [sarthe-habitat.fr](http://sarthe-habitat.fr)



Malicorne : 12 logements neufs, inaugurés en mai 2025.

## L'aménagement du territoire : une vision globale et complémentaire

Nos décisions d'investissement répondent aux besoins des territoires. Il peut s'agir de projets d'envergure comme de réalisations plus classiques.

Notre rôle d'acteur de référence en Sarthe s'articule autour de trois axes majeurs :

- La construction : nous répondons aux besoins diversifiés des ménages, des jeunes et des seniors, en proposant des logements intermédiaires, individuels ou adaptés (Habitat Senior Services®).
- L'aménagement : en partenariat avec les collectivités, nous menons une réflexion approfondie pour concevoir des espaces harmonieux et fonctionnels, qui répondent aux attentes des habitants et anticipent les défis de demain.
- La rénovation : conscients des enjeux liés au pouvoir d'achat, nous veillons à l'entretien du parc existant, afin d'améliorer le cadre de vie des locataires et de contribuer à la transition énergétique.

Nous agissons aussi bien dans les grandes villes, avec des projets ambitieux de renouvellement urbain comme celui du cœur de ville d'Allonnes, que dans les petites communes, où chaque aménagement participe à renforcer l'attractivité locale. Notre ambition est claire : devenir un acteur incontournable pour l'évolution responsable de nos territoires, en conciliant développement, durabilité et bien-être des habitants.



Sablé-sur-Sarthe : Ex-foyer La Piscine, 19 logements neufs, 22 logements réhabilités



104 logements  
mis en location

Projets neufs : 39 opérations en construction\* pour 594 logements, dont 104 logements mis en location cette année



1442 logements  
réhabilités

Réhabilitations : 49 opérations en chantier\* pour 1442 logements.



77 millions d'€  
investis

En 2025 : projets neufs, réhabilitations, améliorations, entretien courant, gros entretien.

HQE exceptionnel

C'est le niveau de performance de notre prochain siège

\* Travaux en cours, démarrés ou terminés en 2025



“

**Nous disposons des outils pour accompagner les collectivités dans la définition de leur stratégie de territoire.**

## Sarthe habitat présente ses prestations d'expertise pour l'aménagement des territoires

L'Etat, le Département et la Région ont co organisé un séminaire sur l'ingénierie publique le 7 janvier à l'abbaye de l'Epau. F. Labrette-Ménager, présidente de Sarthe habitat, s'est exprimée sur l'aménagement des centres bourgs et la rénovation des logements.

L'ingénierie publique consiste à faciliter les projets des collectivités locales en leur donnant accès aux ressources nécessaires à leurs réalisations. La Préfecture de la Sarthe, le Département et la Région des Pays de Loire proposent aux collectivités une seule porte d'entrée pour un accès à des services qui couvrent de nombreux champs : numérique, juridique, urbanisme, aménagement, habitat, équipements, énergie...

Sarthe habitat, bailleur et aménageur, est un des acteurs de cette ingénierie en matière d'habitat et d'aménagement. Nous proposons aux collectivités de nombreuses prestations d'expertise comme aides à la décision : des études de capacité et de faisabilité, des études urbaines et un accompagnement personnalisé avec la conduite d'opération.

## La ministre déléguée chargée de la ville, visite le chantier de l'îlot A

Une visite ministérielle le 7 janvier à Allonnes, sur le chantier de l'îlot A. Un déplacement qui témoigne de la volonté de l'Etat d'accompagner les projets qui transforment l'environnement urbain. Juliette Meadel, ministre déléguée auprès du ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, chargée de la ville, a visité deux chantiers :

- Le futur centre commercial de l'Epau au Mans
- L'îlot A à Allonnes.

Elle a rencontré tous les acteurs de ce renouvellement urbain : les élus, les commerçants, les riverains et le Conseil citoyen formé par les habitants et bien sûr Sarthe habitat, maître d'ouvrage de ce projet.

L'îlot A marque le début d'une transformation profonde du cœur de ville d'Allonnes. Un projet ambitieux et partenarial dont les acteurs sont la Ville d'Allonnes, Le Mans Métropole et l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

L'îlot A sera multi destinations :

- 15 logements
- 5 commerces
- Une résidence autonomie de 60 logements avec son pôle seniors
- L'agence de proximité de Sarthe habitat.

L'îlot A sera livré au printemps 2027.



## Renforcer le marché du bâtiment : Sarthe habitat se rapproche des entreprises

### Le sourcing pour se rapprocher des entreprises

Le saviez-vous ? Le sourcing auprès des entreprises du bâtiment est une étape stratégique pour trouver les bons partenaires, sécuriser les projets et optimiser les coûts. Nous réalisons un sourcing dans un double intérêt : une opportunité pour les entreprises de se présenter et de connaître nos prochaines consultations.

Pour Sarthe habitat, le sourcing est un levier pour améliorer la performance du cahier des charges de ses projets immobiliers et diversifier son portefeuille d'entreprises.

### L'opportunité de découvrir la programmation de Sarthe habitat

Sarthe habitat propose 2 temps dans l'année auprès de la CAPEB et la FFB pour présenter ses offres annuelles de marchés publics et les critères attendus. L'occasion d'informer les entreprises sur nos capacités de commandes et leur donner des clés pour mieux comprendre la commande publique.

La dernière rencontre s'est tenue le 30 janvier à la CAPEB

\*CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment  
\*FFB : Fédération française du bâtiment



« L'activité de sourcing permet une meilleure connaissance du marché. C'est une opportunité donnée aux entreprises de se faire connaître auprès de Sarthe habitat. »

Samia  
Chargée de projet achats

”

“  
**Retrouvez tous nos appels d'offre sur : [sarthe-habitat/entreprises.fr](https://sarthe-habitat/entreprises.fr)**



Ex : l'agence de Montval-sur-Loir

## Une signalétique au service de la proximité

Sarthe habitat poursuit son engagement pour rester au plus proche des locataires. Après le lancement de notre nouvelle identité de marque en septembre 2024, la signalétique de nos 50 lieux d'accueil en Sarthe a été entièrement repensée. Plus visibles et modernes, ces nouveaux repères renforcent notre présence sur le terrain. Le déploiement de toutes les signalétiques se fera dans les mois à venir. Nos équipes de proximité assurent des permanences quotidiennes pour accompagner chaque locataire, en toute simplicité et efficacité.



## Sarthe habitat au Salon de la Maison

Du 14 au 16 mars, Sarthe habitat était présent au Salon de la Maison au Mans. L'équipe dédiée à la vente a accueilli de nombreux visiteurs pour présenter les opportunités d'accession et répondre à toutes les questions. Retrouvez toutes nos offres de vente sur notre site : [sarthe-habitat.fr](https://sarthe-habitat.fr).



# Besoin d'un espace de coworking ?

Sarthe habitat proposera un nouvel espace dans son futur  
siège social et souhaite connaître vos attentes.  
Participez à notre enquête et partagez votre avis !

