

# **BILAN SOCIAL ET TERRITORIAL**

## **Année 2024**

**NOTRE AMBITION**

**acteur**  
Être le bailleur-aménageur  
incontournable de la Sarthe.

**de référence**  
Acteur de référence de l'évolution  
responsable des territoires.

**en sarthe**  
Acteur économique le plus reconnu  
pour la qualité et l'efficacité  
de ses services comme de ses réalisations.

# SOMMAIRE

## **Présentation de SARTHE HABITAT..... Pages 2 à 10**

- Notre vision
- Quelques données chiffrées
- Notre offre
- Notre expertise
- Notre gouvernance

## **TERRITOIRE SUD EST .....Pages 12 à 13**

- Logements sociaux sur la Communauté de Communes

## **REALISATIONS EN COURS ET EN PROJET .....Pages 15 à 16**

- Constructions neuves
- Réhabilitations
- Améliorations
- Démolitions
- Aménagement
- Opérations proposées à la vente et logements vendus

## **DONNEES LOCATIVES DE LA CDC GESNOIS BILURIEN... Pages 18 à 21**

- Locataires
- Demandeurs

## **ANNEXES .....Pages 23 à 34**

- Zoom sur 3 communes

Nous réalisons des logements performants pour répondre aux enjeux économiques et environnementaux.

**NOTRE MISSION**

# le logement pour tous, durable, & adapté

Nous accompagnons les projets des collectivités, et des locataires sarthois durant toute la durée de leur parcours.



Nous aménageons notre territoire, réalisons et gérons des logements sociaux adaptés aux évolutions de la société.

**NOTRE POSITIONNEMENT**

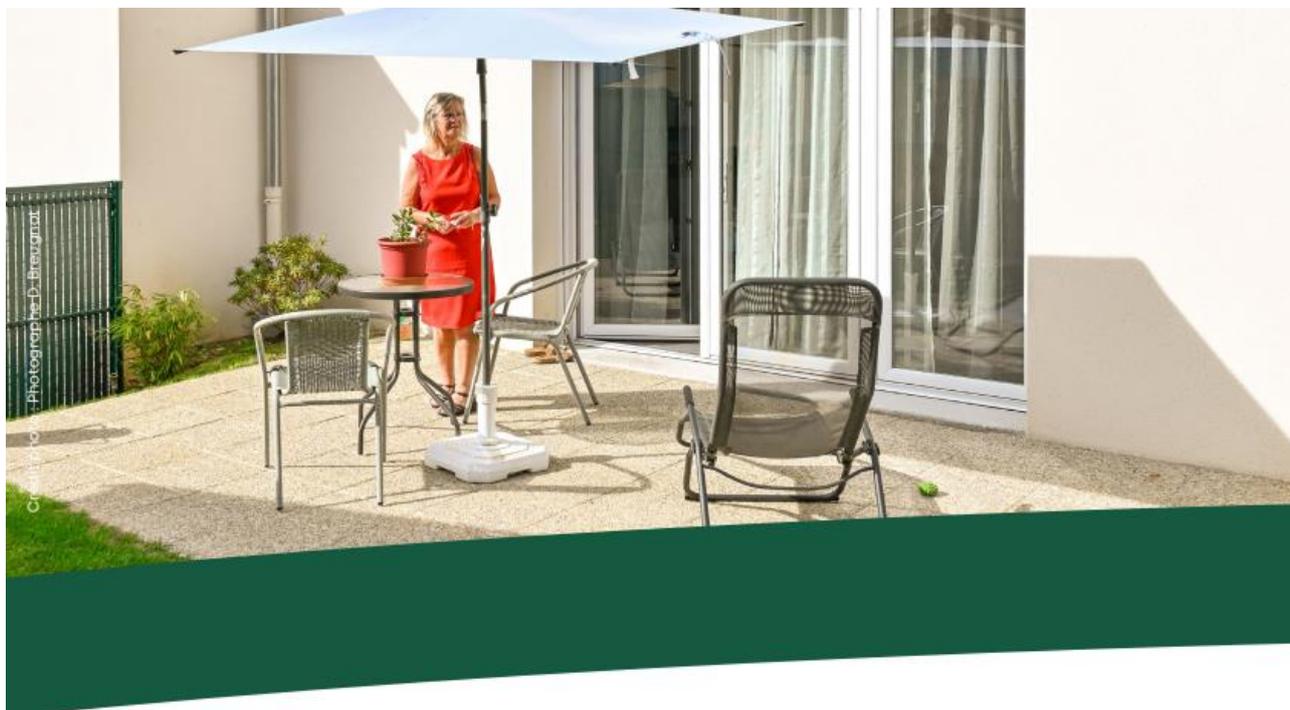
## baillieur, aménageur

Nous accompagnons les collectivités et les habitants

Acteur au service de la dynamique des territoires, des projets de vie des citoyens, de l'intérêt général.

Nous proposons des solutions d'aménagement adaptées, des lieux de vie durables et des services personnalisés

1<sup>er</sup> bailleur social aménageur Sarthois



## NOTRE VISION

# SARTHE HABITAT BAILLEUR & AMÉNAGEUR



**« BAILLEUR ET AMÉNAGEUR INVESTISSANT  
60 MILLIONS D'EUROS PAR AN, NOUS SOMMES  
UN ACTEUR ÉCONOMIQUE ENGAGÉ, AU SERVICE  
DE LA SATISFACTION DE NOS CLIENTS ! »**

Nos objectifs sont plus que jamais  
la qualité et la continuité de nos services.  
Nos enjeux : la proximité et la satisfaction  
de nos clients avant tout !

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

**16 500**  
logements

**30 000**  
personnes logées

**« ENGAGÉS  
DANS UNE POLITIQUE  
D'INNOVATION POUR  
UN DÉVELOPPEMENT  
DURABLE »**

Nous nous inscrivons dans une  
démarche d'amélioration continue  
de la qualité technique, architecturale  
et d'usage de nos réalisations  
immobilières pour satisfaire nos clients.

*Guy Henrion,  
Directeur Général*



## CONTRIBUTION A L'ECONOMIE LOCALE

*Un engagement fort pour l'amélioration du cadre de vie et le dynamisme local*

**54 millions d'€ d'investissement par an**

**65 millions d'€ de loyers par an**

### Offres nouvelles

**47** logements mis en location en 2024  
**82** logements programmés en 2024 pour les années à venir

### Réhabilitations

**498** logements réhabilités en 2024  
**393** logements programmés en 2024 pour les années à venir

### Taxe foncière

Sarthe Habitat finance les collectivités locales de la Sarthe à hauteur de

**8 550 374 €** au titre de la taxe foncière 2024

Ce qui représente pour la Communauté de communes **165 294 €**

Communes	TFPB 2023	TFPB 2024
ARDENAY S/ MERIZE	4 682 €	4 924 €
BOULOIRE	6 508 €	6 774 €
COMMERCES CONNERRE	299 €	304 €
CONNERRE	89 247 €	92 001 €
CONNERRE (Bureau)	915 €	955 €
COUDRECIEUX	1 716 €	1 808 €
LE BREIL S/ MERIZE	13 439 €	13 961 €
LOMBRON	7 005 €	7 124 €
MONTFORT LE GESNOIS	3 259 €	3 706 €
NUILLE LE JALAI	1 345 €	1 426 €
SAINT CELERIN	1 355 €	1 410 €
SAINT MARS LA BRIERE	7 497 €	7 361 €
SAINT MICHEL DE CHAVAINES	3 768 €	3 928 €
SAVIGNE L'EVEQUE	5 351 €	5 573 €
THORIGNE S/ DUE	7 335 €	7 720 €
TORCE EN VALLEE	5317€	5 530 €
TRESSON	724 €	789 €
<b>Total général</b>	<b>159 997 €</b>	<b>165 294 €</b>



## NOTRE OFFRE

# LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

DES LOGEMENTS  
ABORDABLES,  
DE QUALITÉ,  
POUR TOUS

UNE RELATION  
DE PROXIMITÉ  
PERSONNALISÉE

UN RÉSEAU  
DE PARTENAIRES  
POUR ACCOMPAGNER  
LES PARCOURS DE VIE

## NOS CERTIFICATIONS



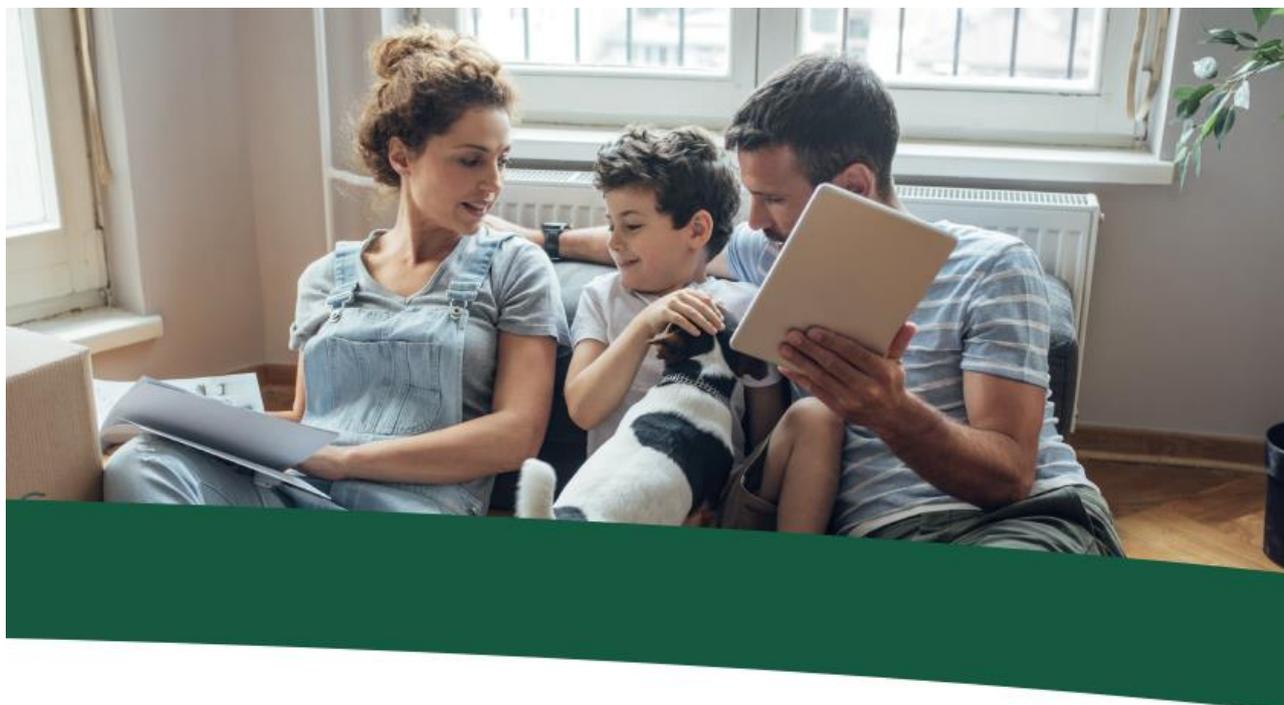
L'approche EnergieSprong, « saut énergétique » en Néerlandais, permet d'accélérer le développement des rénovations qui visent une consommation d'énergie des logements égale à zéro.



Principal bailleur sarthois engagé dans un programme national **NPNRU**, nous sommes plus largement acteurs de la transformation des quartiers de la Politique de la Ville, à Allonnes, Coulaines, Sablé-sur-Sarthe...



Pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, Sarthe habitat a choisi de répondre aux exigences du label national Habitat Senior Services (HSS®) pour adapter une partie de ses logements aux attentes et besoins des seniors.



#### NOTRE OFFRE

## L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

ACHETER UN  
LOGEMENT NEUF :  
LA « LOCATION-  
ACCESSION »

ACHETER  
UN LOGEMENT  
ANCIEN

ACHETER  
UN TERRAIN  
À BÂTIR

Le dispositif de la location-accession permet d'entrer dans un logement neuf, dans un premier temps comme locataire puis d'en devenir progressivement propriétaire en bénéficiant de nombreux avantages. L'accédant dispose d'un an pour prendre sa décision !

Sarthe habitat vend à différents publics, dont certains sous conditions de ressources, des logements de son patrimoine partout en Sarthe, avec des conditions avantageuses : partenariat bancaire, frais de notaires réduits, garantie de rachat en cas d'accidents de la vie...

Sarthe habitat propose des terrains à bâtir :

- Libre choix de constructeur en lotissement
- Des prix très attractifs, sans condition de ressources

#### OBJECTIF :

1. Assurer le parcours résidentiel de nos locataires
2. Dégager des fonds propres pour maintenir nos investissements (Constructions nouvelles, réhabilitations)



## NOTRE EXPERTISE

# LES PRESTATIONS

### I AMÉNAGEUR

Une aide à la décision pour développer l'attractivité de votre territoire :

- **L'ÉTUDE DE CAPACITÉ**

Une première étude pour définir le potentiel d'aménagement sur un terrain pressenti.

- **L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ**

Une étude de capacité complète avec un chiffrage du coût de l'opération.

- **L'ÉTUDE URBAINE**

Une analyse des enjeux d'un secteur et des préconisations pour votre stratégie urbaine.

- **LA CONDUITE D'OPÉRATIONS**

Une assistance administrative, juridique, technique et financière adaptée à vos besoins.

### I BAILLEUR

Pour la gestion de vos logements locatifs

- **LA GESTION LOCATIVE :**

du temps libéré pour vos équipes !

- **LA GESTION DU PATRIMOINE :**

un métier à part entière !

- **LA GESTION ADMINISTRATIVE :**

des enjeux réglementaires importants !



# GOUVERNANCE

## LA CONTINUITÉ AU SERVICE

Le Conseil d'Administration de Sarthe Habitat a été renouvelé le 4 octobre 2021, sous la présidence de Fabienne Labrette-Ménager. En charge d'élaborer les choix stratégiques de l'entreprise, de prendre les décisions financières et de déterminer les évolutions de loyers, l'ensemble de ses membres se réunit 3 fois par an minimum, et les membres de son « bureau » se réunissent tous les mois.

### 17 MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

#### 6 élus conseillers départementaux



**Frédéric Beauchef**  
Vice-Président du Conseil  
Départemental, Maire de  
Mamers, Président de la CDC du  
Maine Saosnois



**Daniel Chevalier\***  
Vice-Président du Conseil  
Départemental, Maire de Juigné-  
sur-Sarthe, Président de la CDC  
du Pays sabolien



**Samuel Chevallier**  
Conseiller départemental



**Mélina Elshoud**  
Conseillère départementale



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



**Marie-Thérèse Leroux\***  
Vice-Présidente du Conseil  
Départemental

#### 2 membres d'associations œuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées



**Nadia Bakour**  
Directrice Générale de l'ADGESTI



**Manuel Alarich**  
Directeur de l'association  
de gestion de logements  
accompagnés Nelson Mandela

#### 9 personnes qualifiées, dont au moins 3 élus



**Nicolas Chauvin**  
Maire adjoint La Flèche



**Nathalie Dupont**  
Maire de Laigné-en-Belin,  
Présidente de la CDC Orée de  
Bercé-Belinois



**Stéphanie Tremblais**  
Directrice du Service Habitat  
Logement de Le Mans Métropole



**Jacques Lacoche**  
Maire de Bessé-sur-Braye



**Isabelle Loiseau\***  
Directrice Mission Locale Sarthe  
Nord



**Christine Marchand\***  
Présidente du Centre Social  
LARES de Montfort-le-Gesnois



**Didier Reveau\***  
Conseiller Régional, Maire de La  
Ferté-Bernard, Président de la  
CdC Huisne Sarthoise



**Hervé Roncière**  
Maire de Montval-sur-Loir,  
Président de la CDC Loir Lucé  
Bercé



**Olivier Sillère**  
Directeur Emploi, Insertion  
et Logement au Conseil  
Départemental

# DES TERRITOIRES !

## 5 MEMBRES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES



Béatrice Assini (CNL)



Jean Thévenot\* (CNL)



Hédya Aubert (CGL)



Alain Bourmault (CSF)



Colette Bru (CSF)

## 3 MEMBRES REPRÉSENTANTS DES INSTITUTIONS SOCIALES



Marie-Christine Dufour  
Caisse d'Allocations  
Familiales



Roland Nuel  
Union Départementale des  
Associations Familiales



Lynda Lechat-Naveau  
Action Logement

## 2 MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LES ORGANISATIONS SYNDICALES



Dominique Piron (CGT)



Jean Lenoble (CFDT)

## LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT



Emmanuel Aubry,  
Préfet de la Sarthe  
ou son représentant  
*(avec voix consultative)*

## UN MEMBRE REPRÉSENTANT DU COMITÉ SOCIAL ET ÉCONOMIQUE DE SARTHE HABITAT



Delphine Lemee-Masson  
*(avec voix consultative)*



## LA PRÉSIDENTE DE SARTHE HABITAT

Fabienne Labrette-Ménager  
a été réélue à la présidence  
de Sarthe Habitat le 4  
octobre 2021.

Le président de Sarthe  
Habitat :

- préside le Conseil  
d'Administration,
- représente l'organisme.

\*membres du Bureau de Sarthe Habitat



**TERRITOIRE  
SUD EST**

## TERRITOIRE SUD EST



**A** Agence locale  
**B** Bureau d'accueil

**2 937**  
 logements  
 sur 51 communes

### NOS LIEUX D'ACCUEIL

**Agence locale Connerré**  
 58 rue Michel Beaufills  
 72 160 Connerré

**Bureau d'accueil**  
 113 rue Van Gogh  
 72 120 St. Calais

**Agence locale Montval-sur-Loir**  
 30 avenue Jean Jaurès  
 72 500 Montval-sur-Loir

**Bureau d'accueil**  
 5 rue Etienne Jodelle  
 72 340 La Chartre-sur-le-Loir

**Les CdC rattachées au territoire Sud-est :**  
 Gesnois Bilurien, Huisne sarthoise, Loir Lucé Bercé, Sud Est Pays Manceau, Vallées de la Braye et de l'Anile

**Bureau d'accueil**  
 18 rue Saint Facile  
 72 150 Le Grand-Lucé

**Bureau d'accueil**  
 23 rue Laurentine Proust  
 72 500 Montval-sur-Loir

**Agence locale La Ferté-Bernard**  
 42 rue Bourgneuf  
 72 400 La Ferté-Bernard

**Bureau d'accueil**  
 4 rue Le Nôtre  
 72 400 La Ferté-Bernard

**Bureau d'accueil**  
 4 rue Georges Thoreau  
 72 400 La Ferté-Bernard

### VOS INTERLOCUTEURS



**Responsable de territoires :**  
 Estelle Bouchet



**Adjoints au Responsable de territoires :**  
 Stéphane Hochet  
 Solenne Ménagé

**La proximité est assurée par :**

- 8 correspondants de site
- 3 agents technique

## PATRIMOINE

### 466 logements sociaux sur la Communautés de Communes Gesnois Bilurien

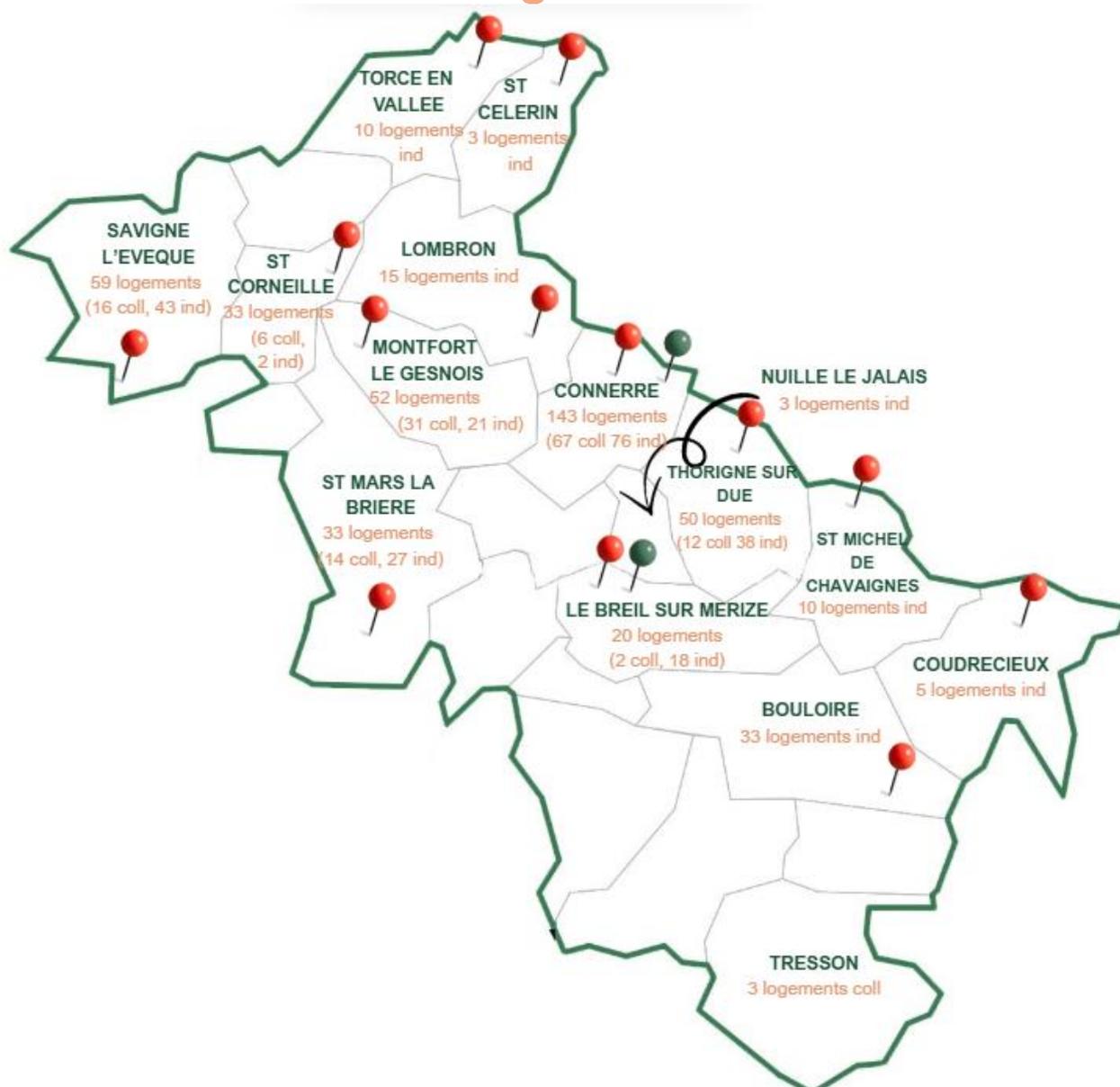
Logements collectifs

151

Logements individuels

315

Dont 14 logements HSS



Foyers :

-  LE BREIL SUR MERIZE : Les Goëlands
-  CONNERRE : Residence Métais



**REALISATIONS  
EN COURS  
OU EN PROJETS**

## CONSTRUCTIONS NEUVES

N° Opération	Commune	Adresse	Nbre logts	Avancement	Prix de revient prévisionnel	Prix de revient définitif
2253	<b>MONTFORT LE GESNOIS</b>	La Gandonnière	10 lgts	<b>Prog 2025</b>	2 111 288 €	
2250	<b>ST MARS LA BRIERE</b>	Esplanade S. Veil	5 lgts + 2 locaux com	<b>Echange en cours avec commune et AMENAO</b>		
2221	<b>ST MARS LA BRIERE</b>	Centre Bourg	26 lgts	<b>En cours</b>	4 045 468 €	
2222	<b>ST MARS LA BRIERE</b>	Rue de Paris	6 lgts + maison médicale	<b>Terminé</b>		2 085 488 €
2228	<b>THORIGNE SUR DUE</b>	Rue Trotté Hatton	5 lgts	<b>En cours</b>	899 322 €	

## REHABILITATIONS

N° Opération	Commune	Adresse	Nbre logts	Avancement	Prix de revient prévisionnel
823	<b>SAVIGNE L'EVEQUE</b>	Rue Octave Poussin	1	Prog 2026	

## AMELIORATIONS / GE

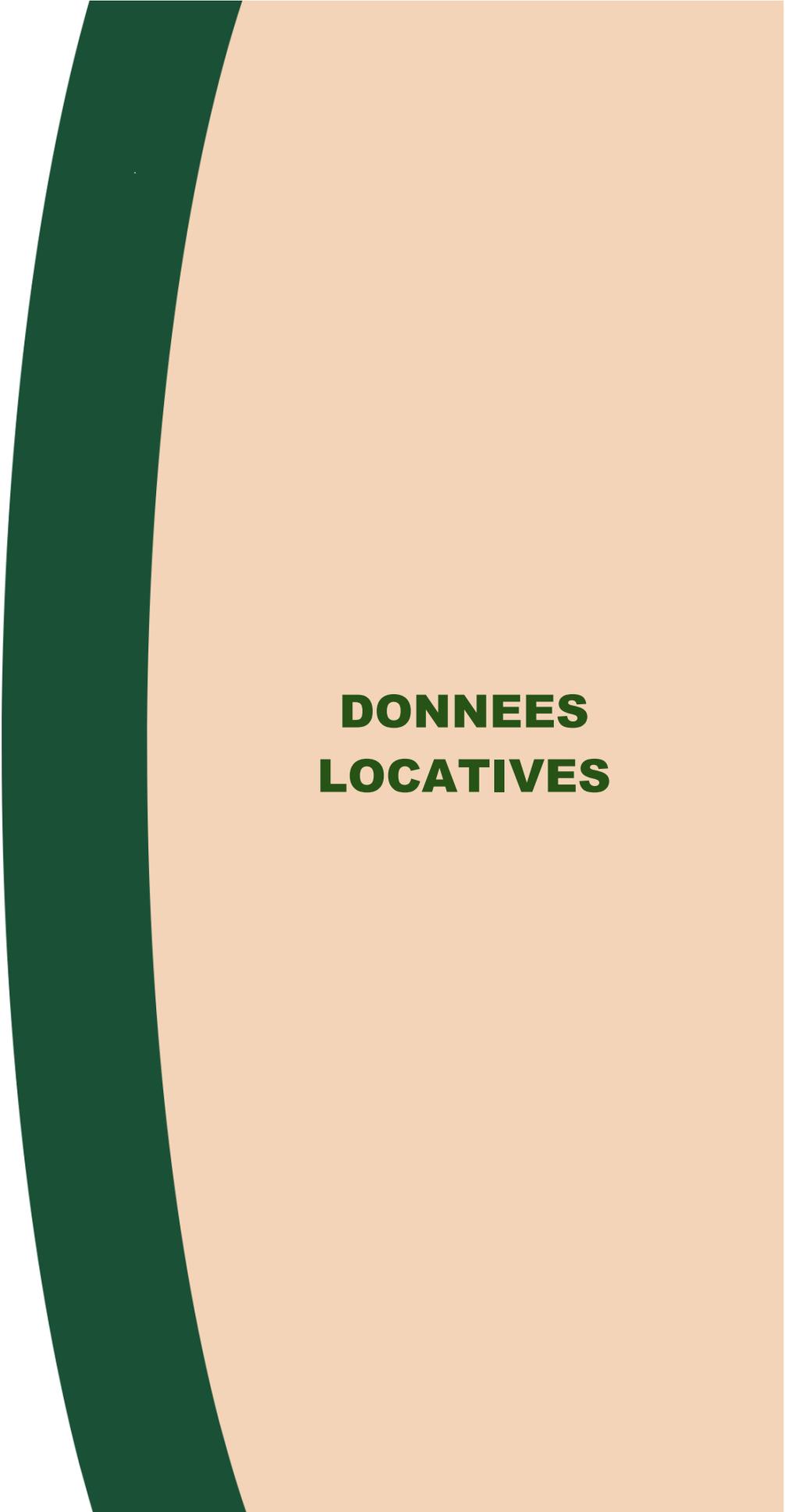
N° Opération	Commune	Adresse	Nbre logts	Type de travaux	Avancement	Prix de revient prévisionnel	Prix de revient définitif
539	<b>SAVIGNE L'EVEQUE</b>	Rue de la Parence	8	Reprise en sous œuvre (affaissement de 2 lgts)	En cours	<b>32 000 €</b>	

## AMENAGEMENT

N° Opération	Commune	Adresse	Nbre lots	Avancement	Prix de revient prévisionnel
2241	<b>LE BREIL SUR MERIZE</b>	Lotissement les pins	50 lots	En cours	2 240 856 €

## OPERATIONS PROPOSEES A LA VENTE

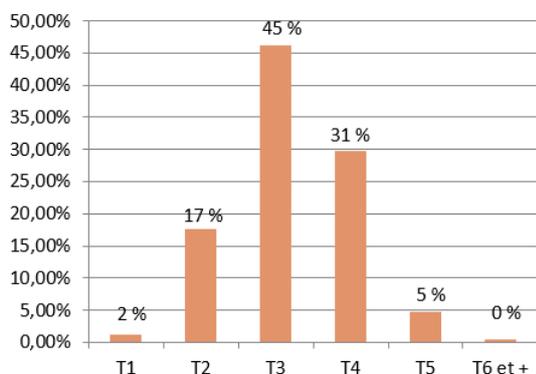
N° Opération	Commune	Adresse	Nombre de logements	Nombre de logements vendus en 2024	Reste à vendre
0234	CONNERRE	Rue Marcel Pagnol	3	0	3
1310	CONNERRE	Lot. des Landes	12	2	4
0149	CONNERRE	Rue Pablo Picasso	15	1	14
0296	LOMBRON	Rue du Pressoir	2	0	2
0485	MONTFORT LE GESNOIS	12 Résidence du Pavillon	1	0	1
186	SAINT MARS LA BRIERE	Rue de la Coquellerie	4	1	3
0417	SAINT MARS LA BRIERE	Rue de la Grange	1	0	1
0250	THORIGNE SUR DUE	Cour des Tilleuls	5	0	5



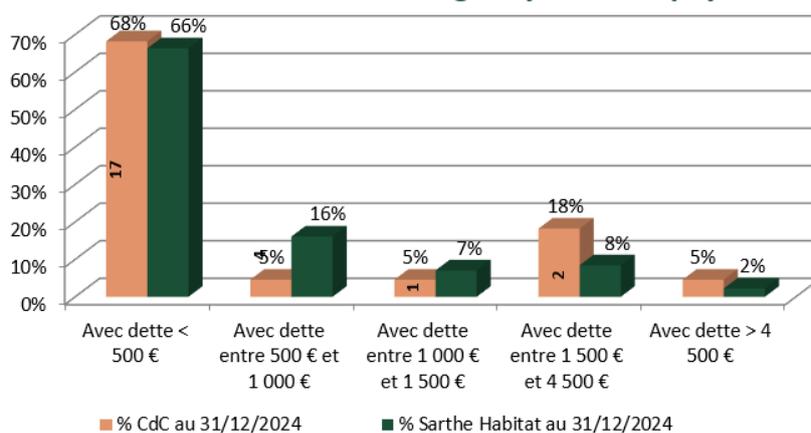
## **DONNEES LOCATIVES**

## LOCATAIRES

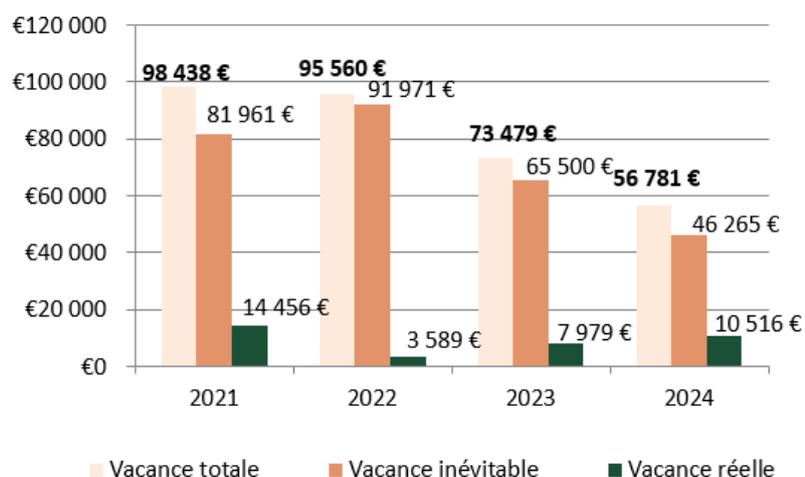
### Logements sociaux sur la CdC par typologie



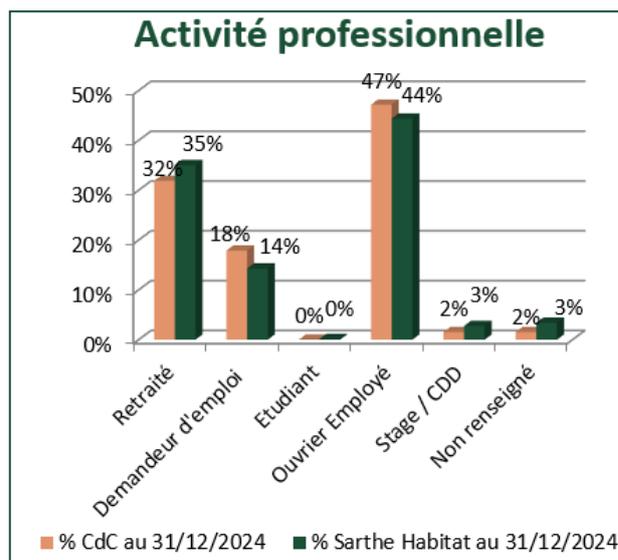
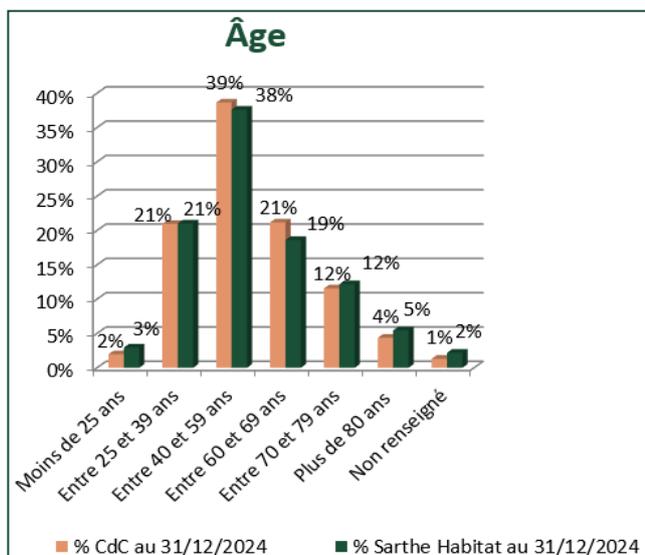
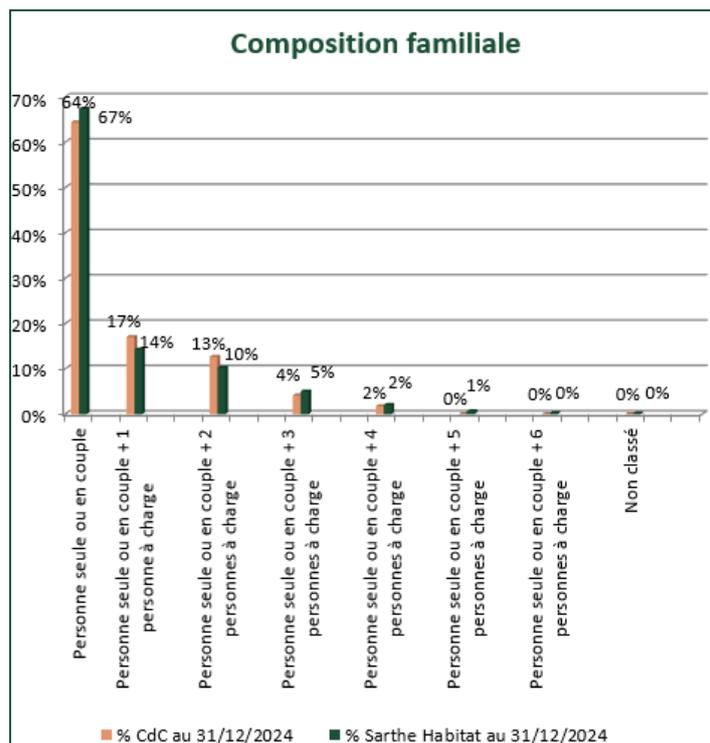
### Nombre de ménages ayant un impayé



### Coût de la vacance totale de 2021 à 2024



## LOCATAIRES



## DEMANDEURS

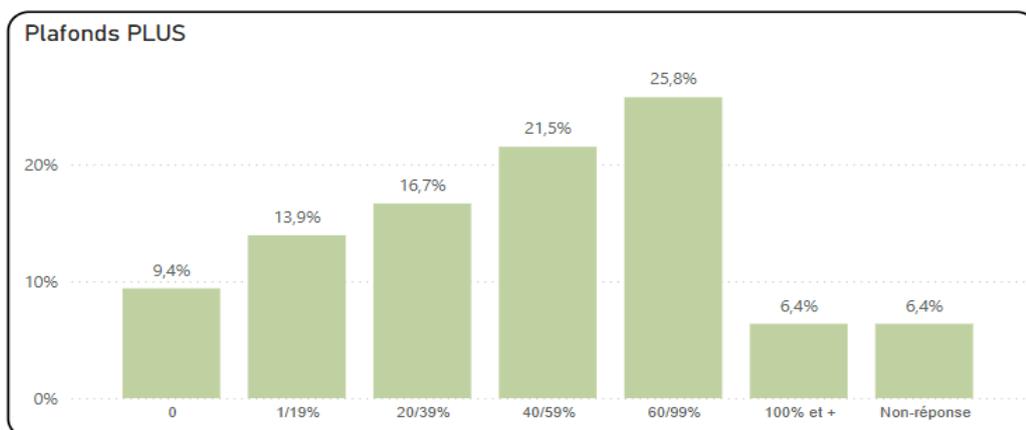
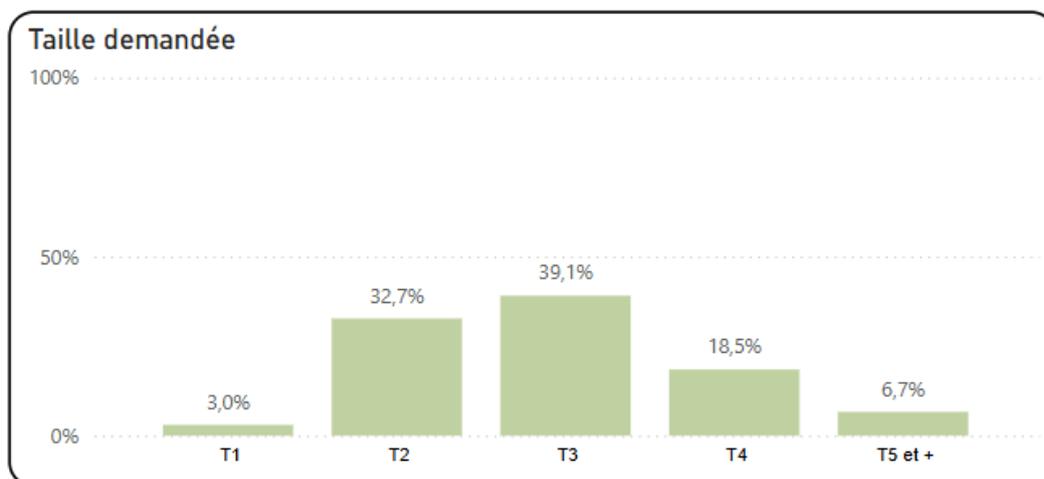
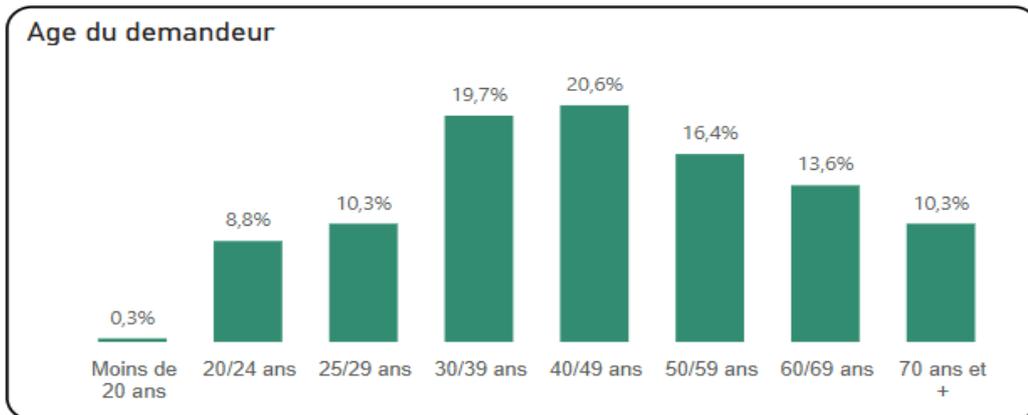
→ **Nombre de demandes de logement**

Communes	Nb de demandes Choix 1 en 2023	Nb de demandes Choix 1 en 2024	Nb de demandes Choix 2 en 2024	Nb de demandes Choix 3 en 2024	Nombre logements SH en 2024
ARDENAY SUR MERIZE	3	5	2	3	14
BOULOIRE	26	40	19	13	33
CONNERRE	94	83	67	50	140
COUDRECIEUX	1	4	2	0	5
LE BREIL SUR MERIZE	16	10	5	11	20
LOMBRON	11	11	15	6	15
MONTFORT LE GESNOIS	40	52	38	43	52
NUILLE LE JALAIS	0	0	5	0	3
ST CELERIN	0	0	2	2	3
ST CORNEILLE	1	2	10	7	8
ST MARS DE LOCQUENAY	0	0	0	1	0
ST MARS LA BRIERE	18	45	33	30	41
ST MICHEL DE CHAVAINES	2	2	3	3	10
SAVIGNE L'EVEQUE	54	47	36	44	59
SILLE LE PHILIPPE	5	2	6	7	0
SOULITRE	1	0	1	3	0
THORIGNE SUR DUE	23	21	22	21	50
TORCE EN VALLEE	2	3	3	9	10
TRESSON	0	0	0	0	3
VOLNAY	1	2	1	2	0
<b>Total général</b>	299	329	271	255	466

La présentation des « Demandeurs » sur la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien sera axée plus principalement sur les communes de Connerré, Montfort le Gesnois, Savigné l'Evêque.

En effet, ces 3 communes sont les plus représentatives pour les demandeurs (demande importante et implantation de logements Sarthe habitat).

## DEMANDEURS



# **ANNEXES**

## CONNERRE

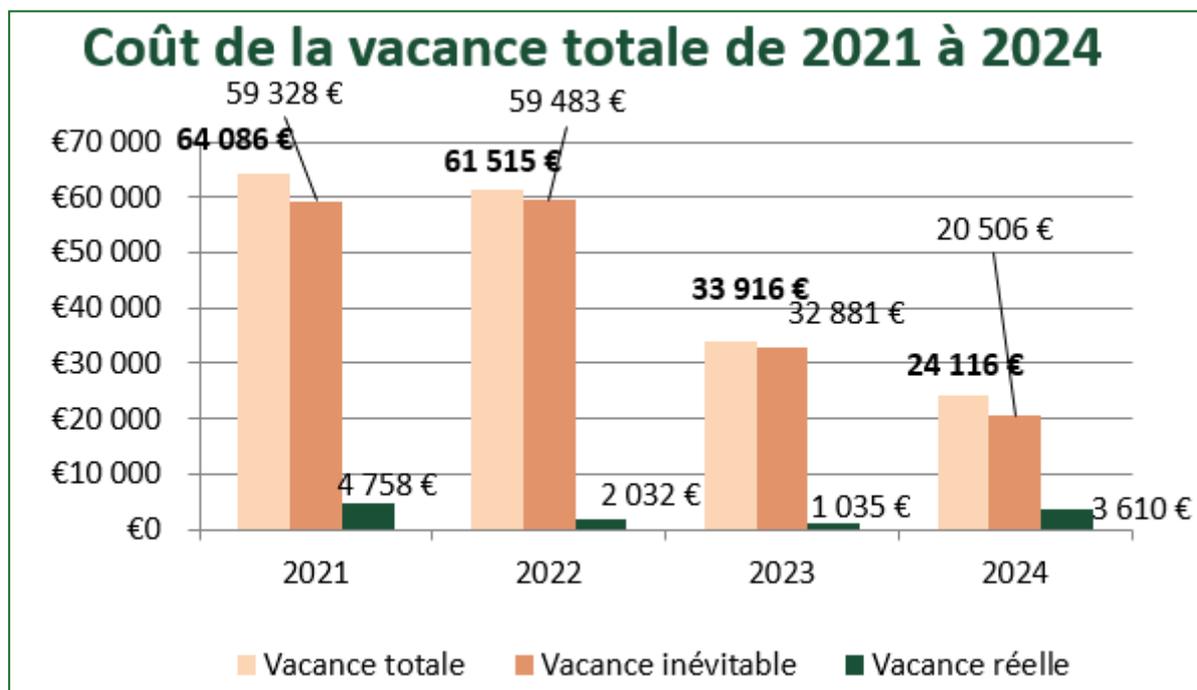
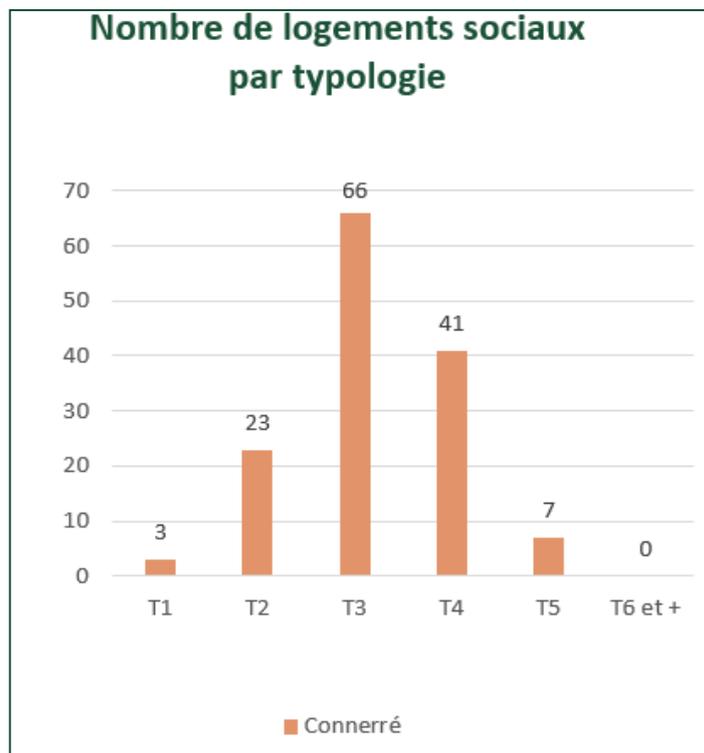
### PATRIMOINE

Programme	Adresse	Nbre logts Collectifs	Nbre logts Individuels	Date mise en location
15	AVENUE DE VERDUN	4	0	10/09/56
37	RUE JEAN MERMOZ	0	3	04/08/60
137	AVENUE PASTEUR	34	0	13/11/70
149	SQUARE DORGELES	0	14	17/04/73
234	RUE MARCEL PAGNOL	0	3	01/08/78
254	RUE EDOUARD HERRIOT	0	6	01/03/79
310	LOT. DES LANDES	11	0	08/01/83
456	12 RUE FAIDHERBE	9	0	11/07/96
578	RUE CHANZY	0	15	01/04/00
689	RUE DES VIEUX PONTS	0	0	01/01/02
729	SQUARE CLAUDE NOUGARO	0	10	01/08/05
753	RUE SERGENT LOUIS MAINTIEN	0	0	01/04/05
757	RUE BEAUFILS	0	1	15/01/05
784	RUE BEAUFILS	2	1	15/07/10
819	COUR LYAUTEY	7	5	12/12/11
1310	LOT DES LANDES	0	11	08/01/83
4105	LOT COMMUNAL "LA JATTERIE"	0	4	01/09/08
5137	LD CONNERRE	0	0	01/01/89
6217	RESIDENCE METAIS	0	0	01/06/77
7456	7 RUE NATIONALE	0	0	01/04/94

Coût mensuel d'un T3 (2024)			
Programme	Loyer	Charges	Total
37	223,57	12,57	236,14
137	313,17	64,59	377,76
149	320,18	21,96	342,14
234	298,83	6,29	305,12
310	431,99	34,3	466,29
456	353,58	40,45	394,03
578	351,7	14,22	365,92
729	397,6	13,69	411,29
784	398,69	6,41	405,1
819	368,5	17,71	386,21
1310	409,57	6,01	415,58

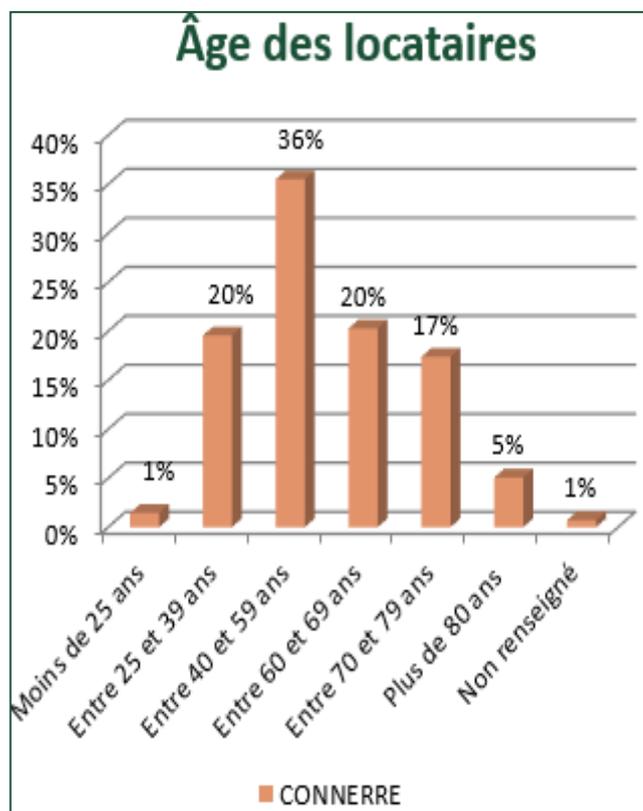
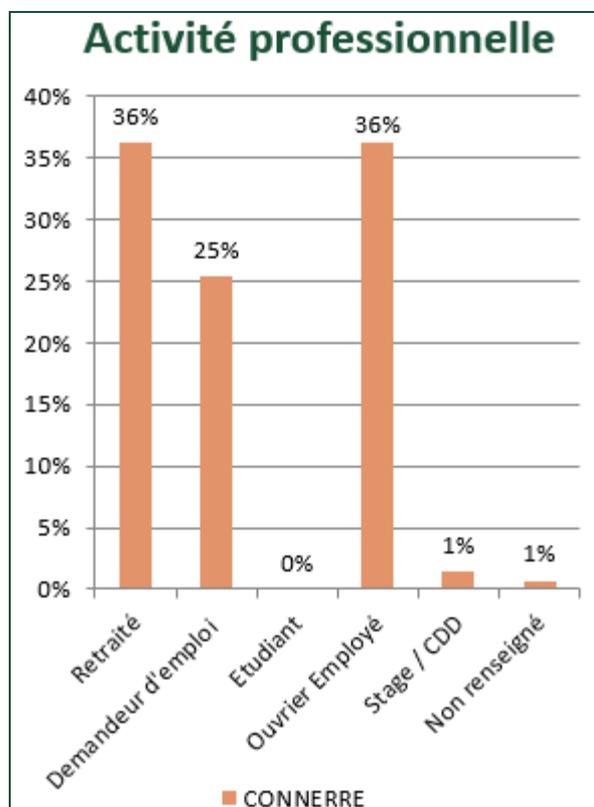
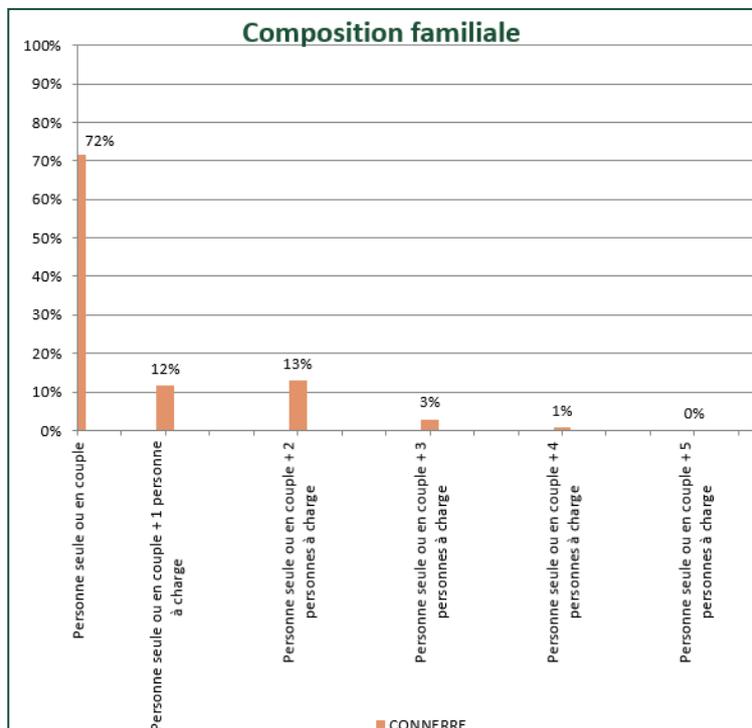
## CONNERRÉ

### PATRIMOINE



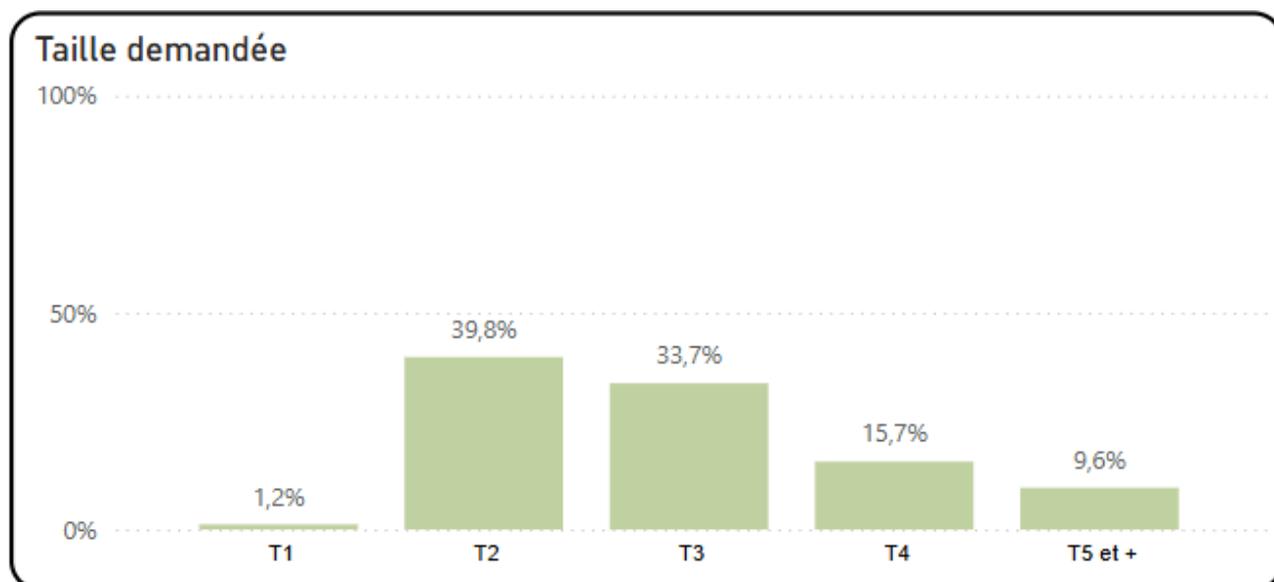
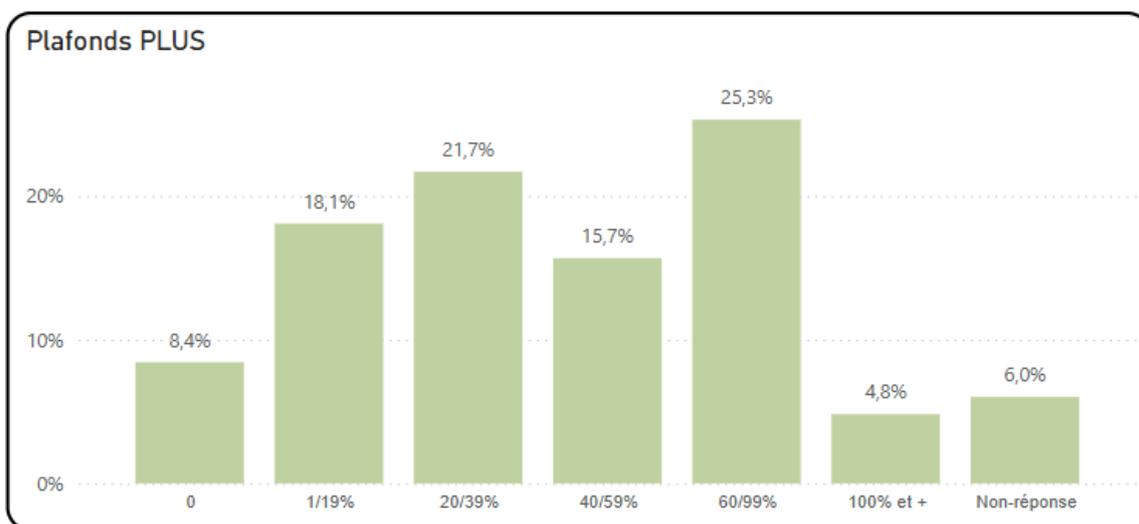
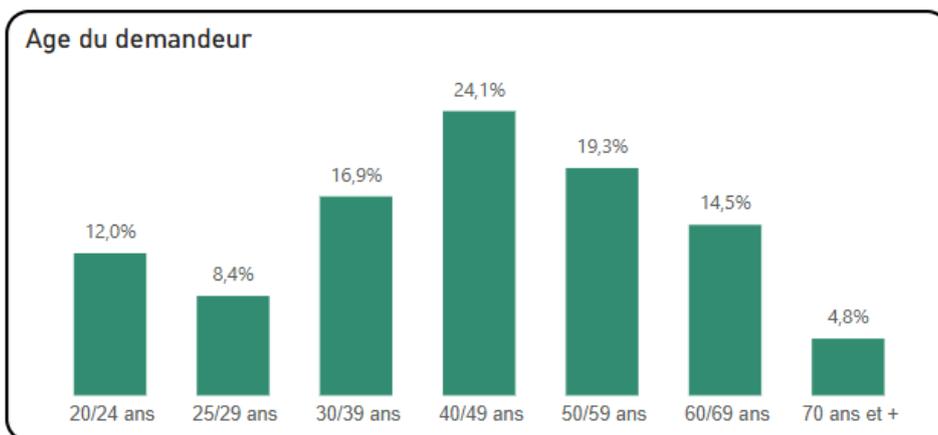
## CONNERRE

### LOCATAIRES



## CONNERRE

### DEMANDEURS



## MONTFORT LE GESNOIS

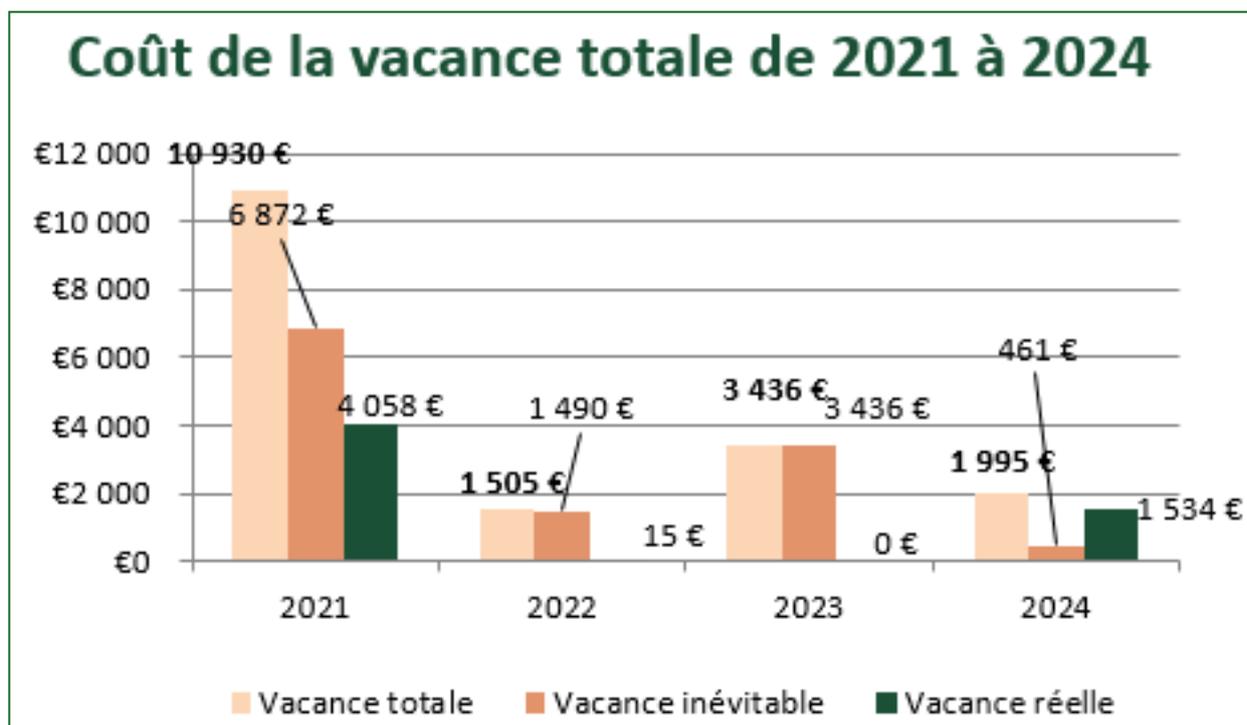
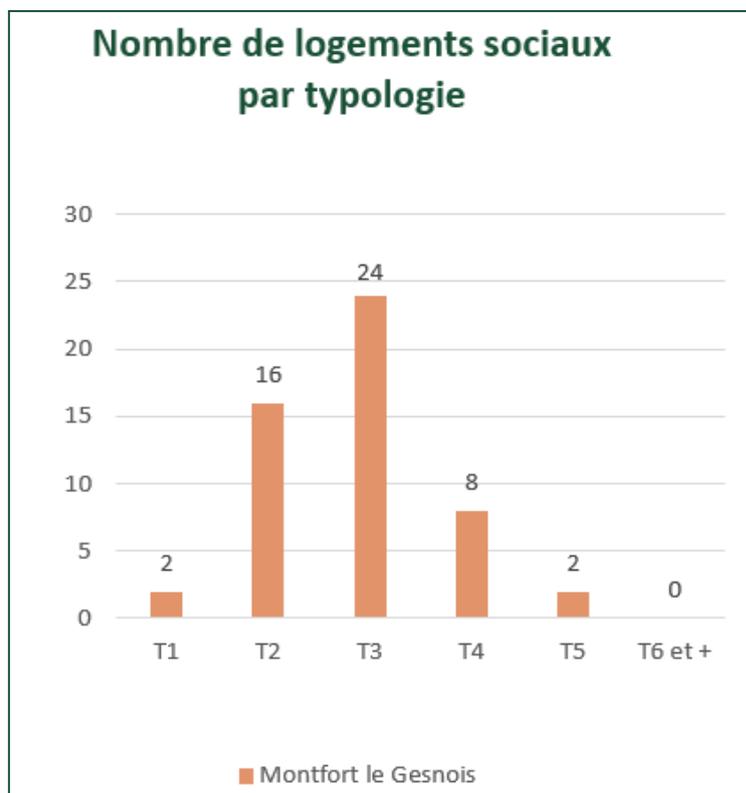
### PATRIMOINE

Programme	Adresse	Nbre logts Collectifs	Nbre logts Individuels	Date mise en location
402	PLACE JACQUES MOREAU	6	0	01/07/94
485	RESIDENCE DU PAVILLON	0	1	01/05/97
856	RUE DES ROSSIGNOLS	15	0	01/03/15
860	ALLEE DES ROUGES GORGES	0	10	01/11/16
2502	RES DE LA PETITE VALLEE	10	10	15/06/10

Coût mensuel d'un T3 (2024)			
Programme	Loyer	Charges	Total
402	343,33	16,51	359,84
856	435,02	19,71	454,73
860	362,28	13,69	375,97
2502	392,46	21,32	413,78

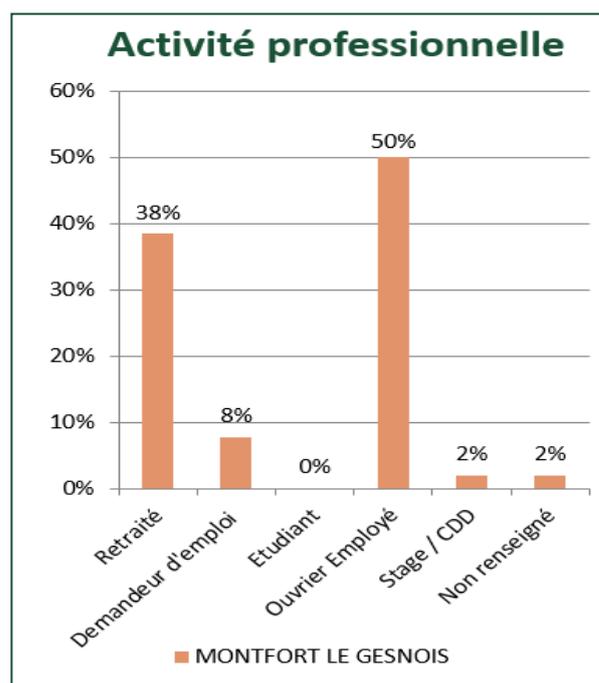
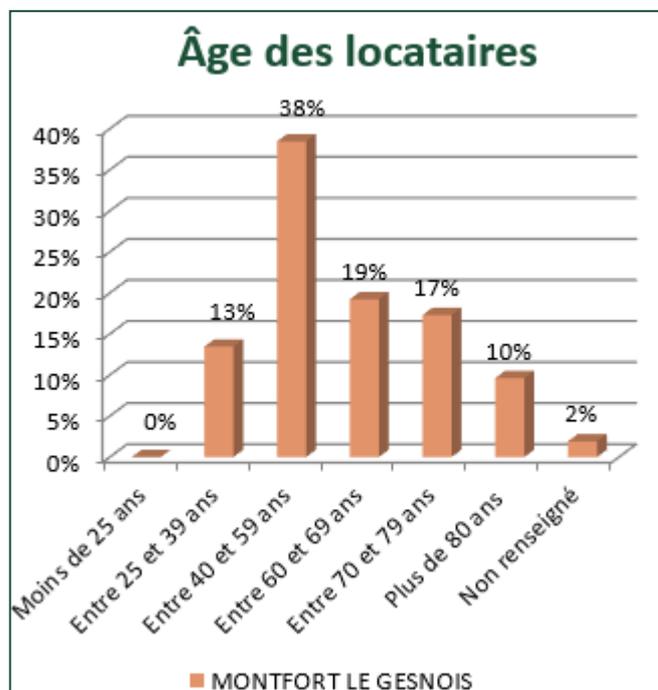
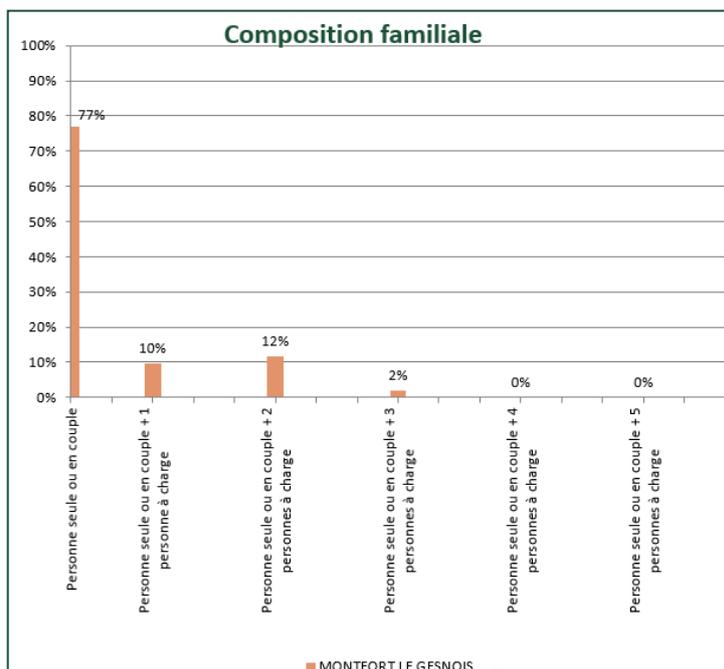
## MONTFORT LE GESNOIS

### PATRIMOINE



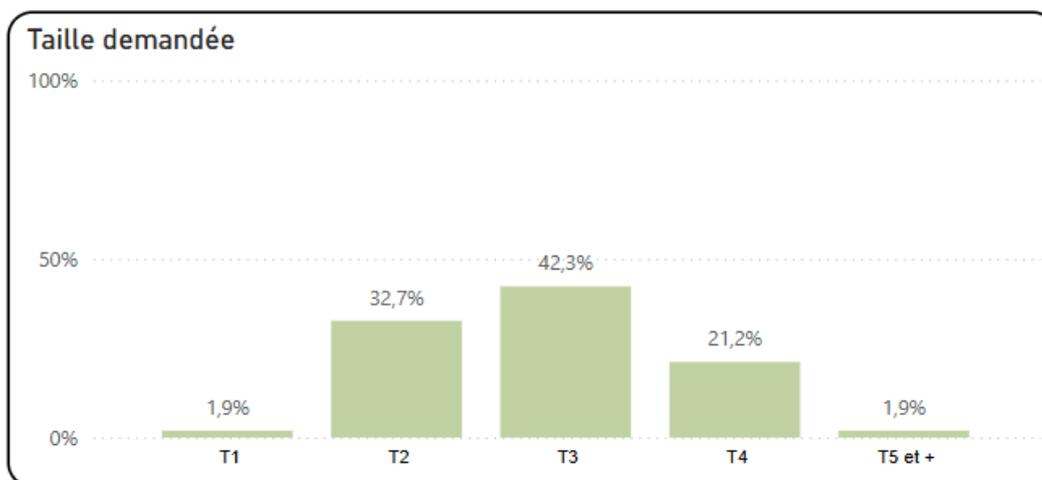
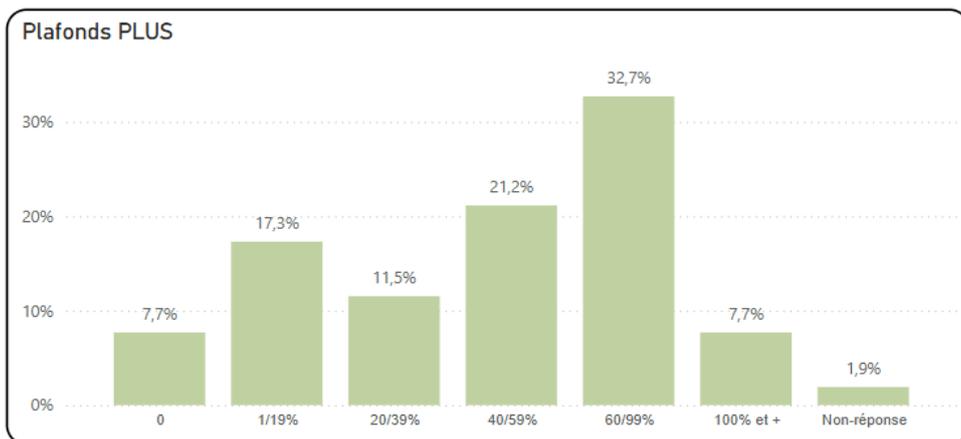
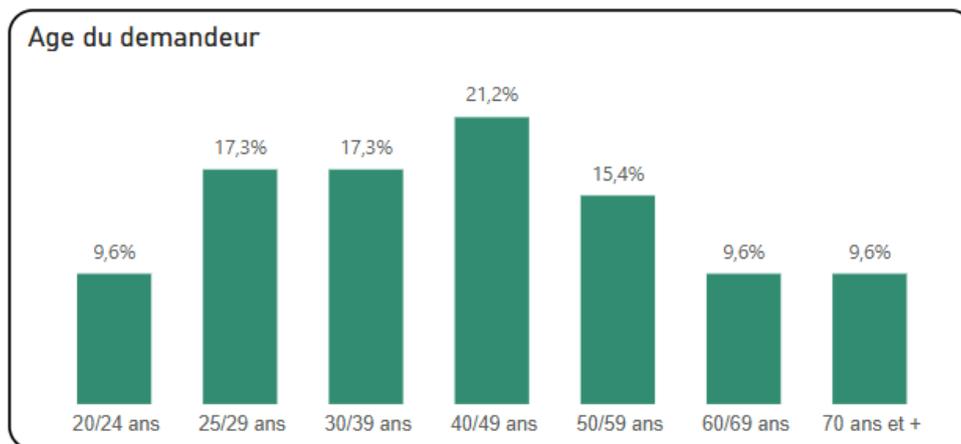
## MONTFORT LE GESNOIS

### LOCATAIRES



## MONTFORT LE GESNOIS

### DEMANDEURS



## SAVIGNE L'EVEQUE

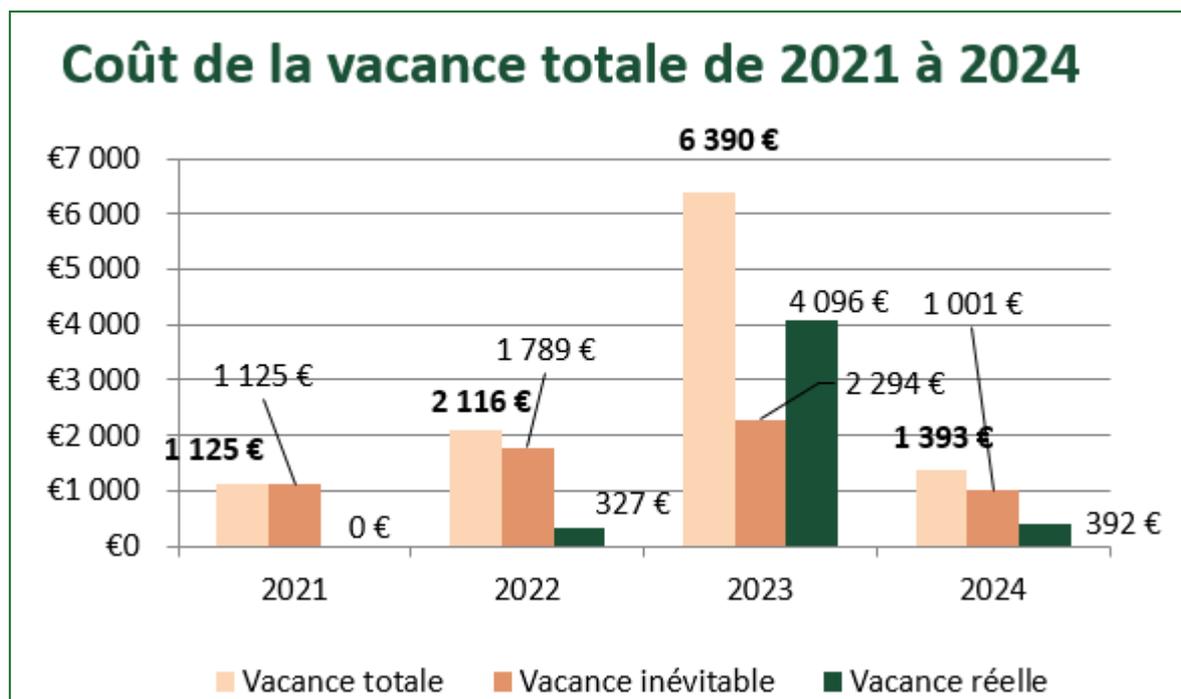
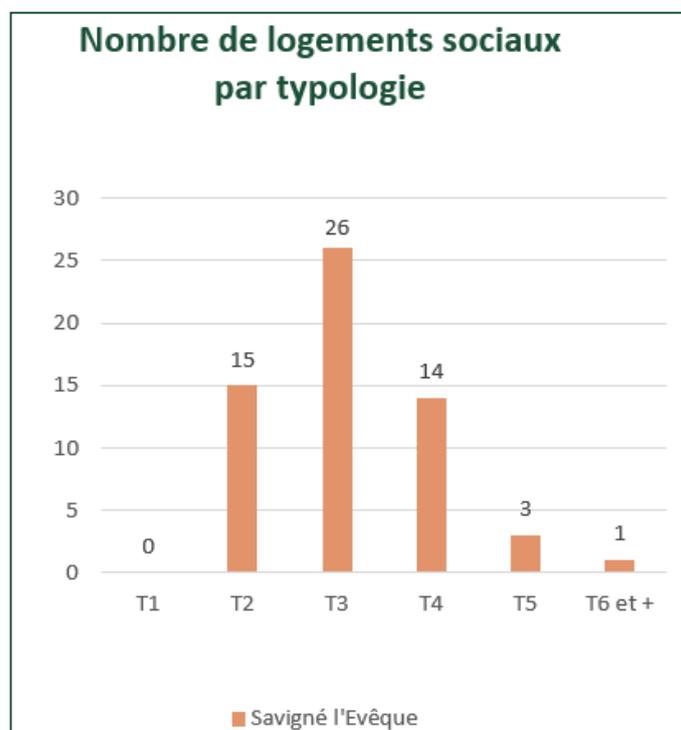
### PATRIMOINE

Programme	Adresse	Nbre logts Collectifs	Nbre logts Individuels	Date mise en location
539	RUE DE LA PARENCE	2	6	13/04/00
599	RUE PIERRE NOUCHET	0	1	01/11/99
799	RUE DES CERISIERS	0	7	01/03/14
823	RUE OCTAVE POUSSIN	0	1	01/02/09
861	LE BEGUINAGE DU ROCHER	0	12	02/04/12
871	LE BEGUINAGE DU ROCHER	0	16	15/03/12
949	RUE DU VENT DES ROSES	14	0	01/03/21
950	RUE DES BONS ENFANTS /	0	0	13/12/23

Coût mensuel d'un T3 (2024)			
Programme	Loyer	Charges	Total
539	390,17	14,33	404,5
799	420,52	14,26	434,78
861	417,51	30,49	448
871	409,13	30,65	439,78
949	400,12	24,09	424,21

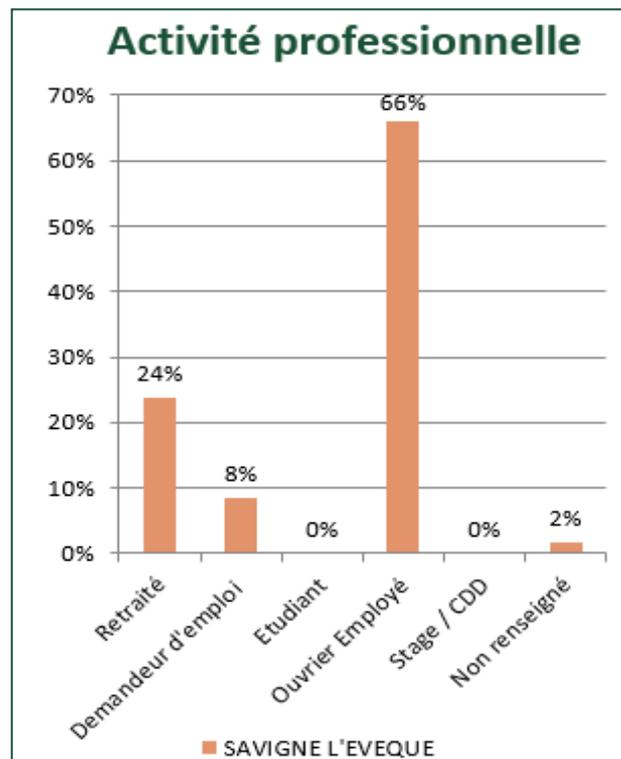
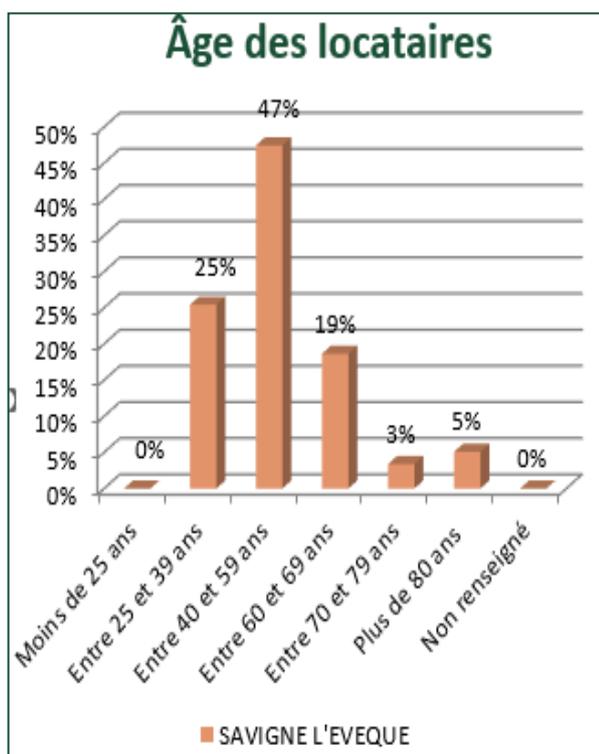
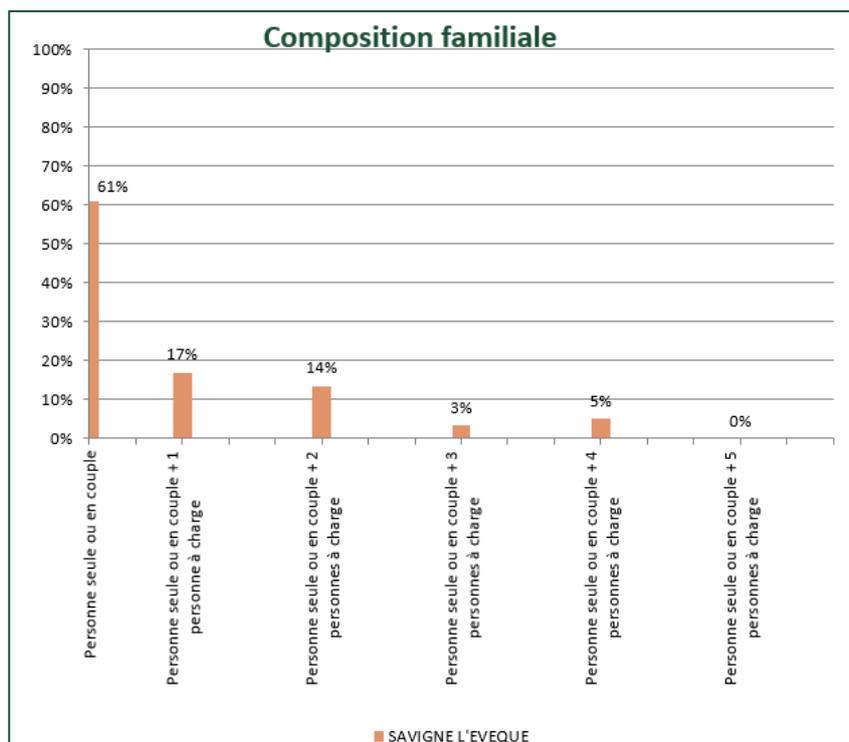
## SAVIGNE L'ÉVÊQUE

### PATRIMOINE



## SAVIGNE L'EVEQUE

### LOCATAIRES



## SAVIGNE L'EVEQUE

### DEMANDEURS

