



LE MANS
Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE



Le Mans
LA VILLE

GUIDE LOGEMENT



ÉDITO



Chère habitante, cher habitant de Le Mans Métropole,

Construire une métropole durable occupe une place centrale dans les objectifs du mandat et tous les moyens sont mis à la hauteur de cet engagement.

Ainsi, dans chaque projet d'urbanisme qui se décide aujourd'hui, les enjeux de développement durable et de transition écologique sont traités avec une importance majeure. Qu'il s'agisse de mobilité (Chronolignes, Chronovélo), d'énergie (réseau de chaleur urbain), d'aménagement et de végétalisation (charte de l'arbre) ou encore d'habitat, la métropole a fait le choix d'investir durablement dans un contexte économique difficile.

Parmi les priorités, et face à la crise immobilière, la question du logement constitue un enjeu prioritaire pour Le Mans Métropole.

À ce titre, j'ai souhaité poursuivre en 2025 le fonds de soutien mis en place dès 2023 pour aider la production de logement social et d'accession aidée. Il conforte les dispositifs existants en faveur de la construction neuve, pour tenter d'accompagner une demande toujours plus forte de logements locatifs abordables.

En parallèle, l'engagement de la Métropole se traduit en faveur de l'accession à la propriété à travers le nouveau dispositif "Coup de pouce accession" lancé au 1^{er} janvier 2025 pour une phase expérimentale de 18 mois et par les aides à la rénovation de l'habitat privé.

Que vous soyez locataire ou propriétaire, ce guide du logement a vocation à vous apporter toutes les précisions et toutes les démarches pour vous accompagner dans vos recherches de logement et dans vos projets d'amélioration de votre logement existant.

Stéphane Le Foll

Maire du Mans,

Président de Le Mans Métropole

Ancien ministre

Guide logement 2025. Directeur de la publication : Stéphane Le Foll, Président de Le Mans Métropole.
Rédaction : Service Habitat-Logement Le Mans Métropole / Centre info jeune Ville du Mans. **Conception et réalisation :** Service Communication Externe de la Ville du Mans et de Le Mans Métropole. **Impression :** XXXX.
Édition : 15 000 exemplaires. **Mai 2025. Crédits photos :** Ville du Mans, bailleurs sociaux et partenaires, sauf mention contraire. Document non contractuel. Données fournies par les annonceurs.

SOMMAIRE

4 PLAN

6 ÊTRE LOCATAIRE

6 LE LOCATIF SOCIAL

8 LE LOGEMENT POUR LES JEUNES

Logement universitaire géré par le Crous

Colocation étudiante avec Le Mans

Métropole Habitat

Résidences étudiantes privées

Les résidences Habitat Jeunes

Les autres solutions

14 L'HÉBERGEMENT PONCTUEL

15 LE LOGEMENT DES SÉNIORS

16 ÊTRE PROPRIÉTAIRE

16 LE « COUP DE POUCE ACCESSION »

16 CONSTRUIRE OU ACHETER

L'achat dans le neuf

L'achat dans l'ancien

La vente HLM

Les terrains constructibles

L'habitat participatif

Les règles d'urbanisme

18 AMÉLIORER SON LOGEMENT

SURE, le Service Unique de la Rénovation

Energétique

Les aides de l'Anah

Renseignements et conseils

19 LOUER SON BIEN

20 ÊTRE INFORMÉ

20 LES AIDES AU LOGEMENT

Les aides de la Caf

Aides pour l'accès au logement

Rencontrer un(e) assistant(e) social(e)

24 LES DROITS ET LES OBLIGATIONS

Le bail des logements vides

Le bail des logements meublés

Le bail mobilité

La colocation

Les charges

La taxe d'habitation

Les assurances

Les diagnostics

30 LES RECOURS

Le droit au logement opposable

Le litige locatif

Les associations de défenses

des locataires et des consommateurs

L'association des propriétaires

La discrimination

La décence

L'habitat indigne

33 PRATIQUE

La recherche d'un logement privé

Le changement d'adresse

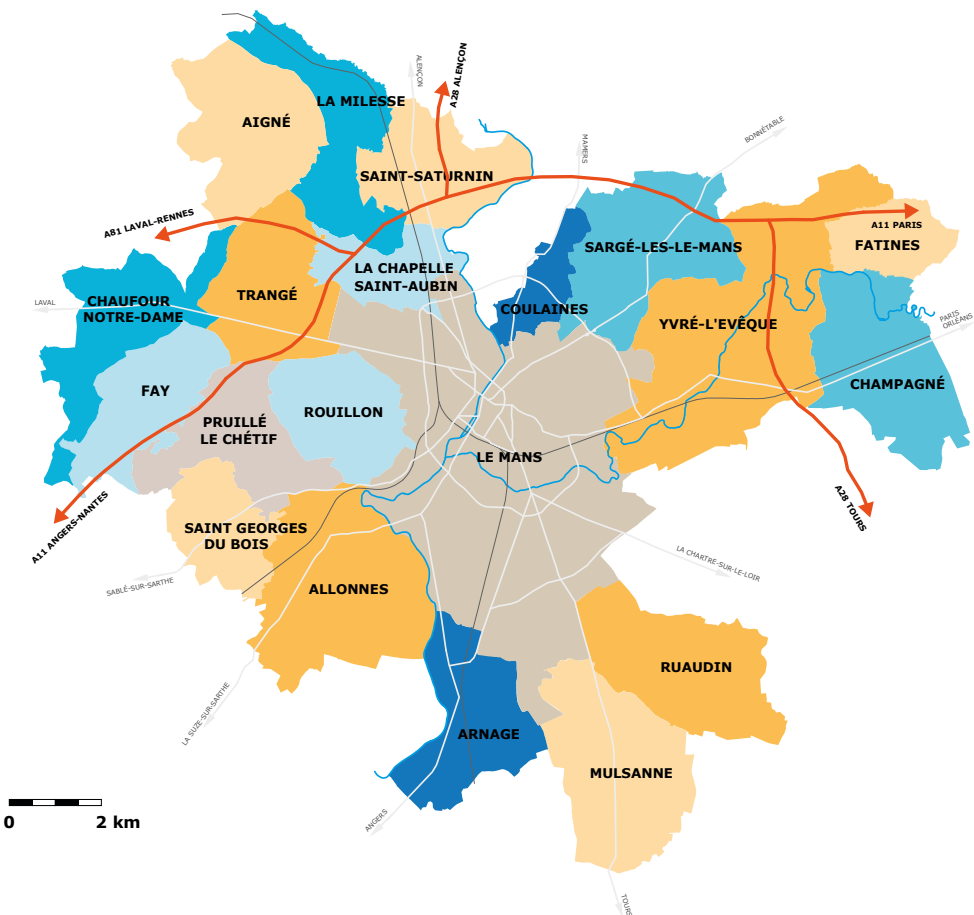
Les adresses utiles

36 À VOTRE SERVICE

 Cette icône repère les structures d'hébergement accessibles aux personnes à mobilité réduite.
ATTENTION ! Les tarifs indiqués engagent exclusivement la responsabilité des structures d'hébergement présentes dans ce guide.

PLAN

DE LE MANS MÉTROPOLE ET DES SECTEURS DE LA VILLE DU MANS



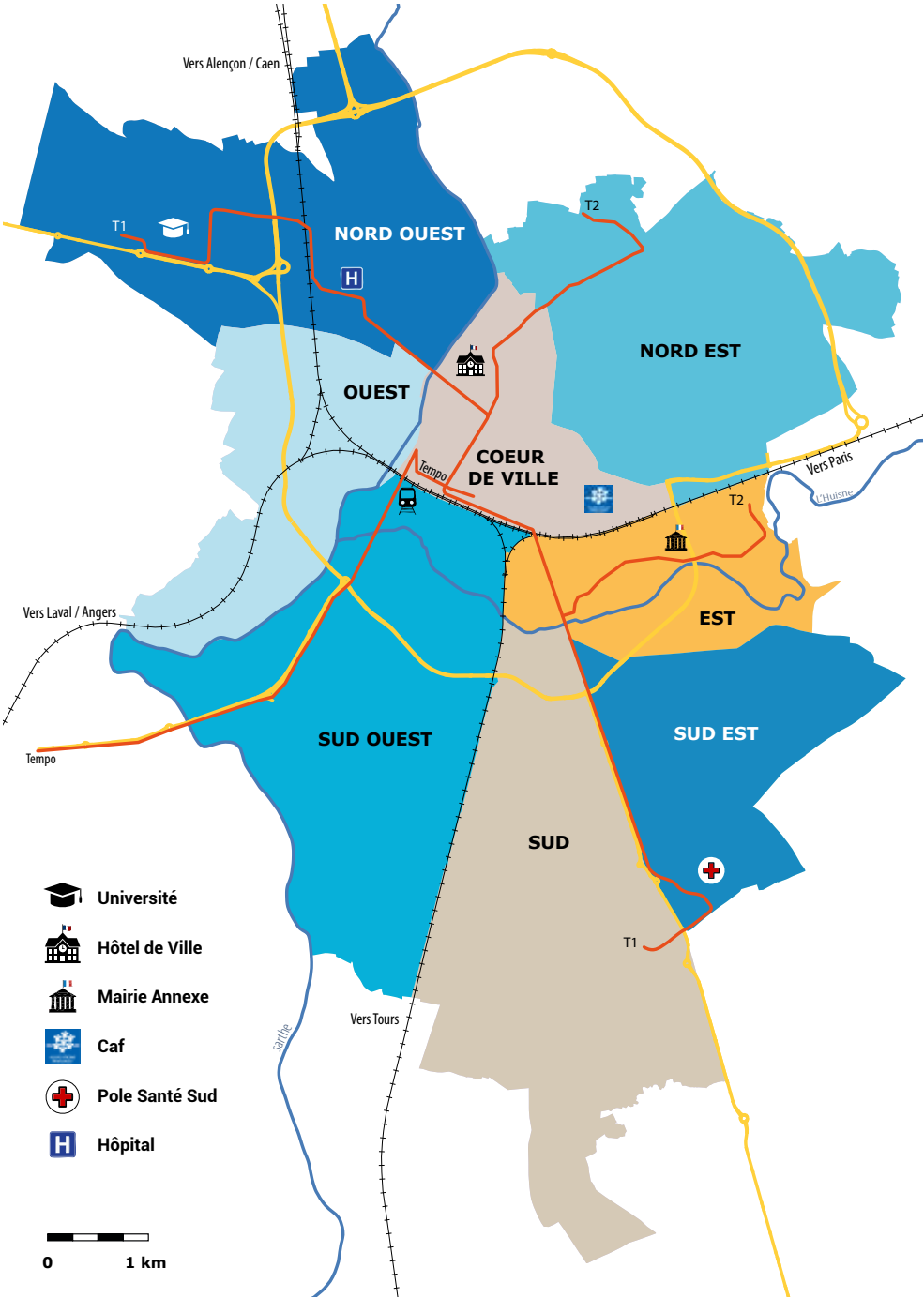
LE MANS MÉTROPOLE : MOINS DE 40 MINUTES DE SA PÉRIPHÉRIE À SON CENTRE

Grâce au réseau de transports en commun de la Setram, il est facile et rapide de se déplacer dans la Métropole. Ainsi, il ne faut que :

- 39 minutes pour parcourir la ligne de tramway T1 d'un terminus à l'autre,
- 30 minutes pour parcourir la ligne T2,

- 20 minutes avec le Tempo pour rallier Allonnes à la Gare du Mans,
 - 33 minutes en bus du centre-ville de Champagné au cœur du Mans.
- L'application mobile Setram et le site Setram.fr vous permettent de préparer vos trajets.

Ces secteurs constituent les quartiers de référence pour votre demande de logement social sur la ville du Mans (voir p 6).



LOCATAIRE



Une large offre
de logements,
à des tarifs
accessibles

LE LOCATIF SOCIAL

Ouvert à tous sous conditions de ressources (révisées au 1^{er} janvier de chaque année).

Faire sa demande

Quatre possibilités :

> l'imprimé unique de demande de logement auprès d'un bailleur social ou d'un partenaire (page 7).

> le formulaire Cerfa n° 14069*05 téléchargeable www.lemansmetropole.fr rubrique démarches, à compléter et déposer auprès d'un bailleur social ou d'un partenaire.

> en ligne : www.demandelogement72.fr

Pour les demandeurs en situation de handicap, remplir la page "complément à la demande de logement social", intégrée dans le formulaire pour les besoins d'adaptation du logement.

> l'application Le Mans en Poche (rubrique Ma Mairie/ Démarches en ligne / Effectuer sa demande de logement social).

● **Plus d'information sur www.lemansmetropole.fr (tapez logement, locatif social).**

1 LOGEMENT SUR 4 est un logement locatif social au 1^{er} janvier 2024 (soit environ 26 400 logements sociaux)

BON

À SAVOIR

Une fois saisie, votre demande sera prise en compte par tous les organismes et vous recevrez un récépissé de dépôt du dossier indiquant votre numéro d'inscription. L'enregistrement de la demande ne vaut pas attribution d'un logement. Ce n'est qu'après le passage en Commission d'attribution des logements que vous obtiendrez une réponse.

NOUVEAU

Le Mans Métropole a mis en place une cotation de la demande locative sociale depuis mars 2024. Ce système permet d'apporter une aide à la décision à la **Commission d'Attribution des Logements (CAL)** en attribuant des « points » à chaque demandeur selon les informations figurant sur son dossier.

ATTENTION !

la **CAL** reste toutefois souveraine dans ses choix d'attribution.

Les bailleurs sociaux et partenaires du Mans

LE MANS METROPOLE HABITAT

37 rue de l'Estérel
02 43 41 53 00
Du lundi au vendredi
8h-12h et 14h-17h.
www.lmmhabitat.com

● Agence commerciale

8 bis bld Robert-Jarry
02 43 52 07 07
Lundi, mercredi et vendredi
10h-12h30 et 14h-17h,
mardi et jeudi 14h-17h30.
www.monappartaumans.com

● Agences de proximité

lundi, mercredi, jeudi et
vendredi 10h-12h et 14h-16h
le mardi de 14h à 16h
Centre-ville

36-38 rue Gambetta
02 43 14 12 80

Bords-de-l'Huisne

45 bld Winston-Churchill
02 43 50 28 10

Quartiers Sud / Vauguyon

6 rue Robert-Collet
02 43 50 17 40

SARTHE HABITAT

158 av Bollée
02 43 43 72 72
Du lundi au vendredi
8h30-12h30
et 13h30-17h30.
www.sarthe-habitat.fr

● Agence Allonnes

Centre commercial
des Perrières
02 43 43 72 72
Du lundi au vendredi
8h30-12h30
et 13h30-17h30.

MANCELLE D'HABITATION

11 rue du Donjon
02 43 74 45 45
Du lundi au vendredi
8h45-12h15 et 14h-18h.
www.mancelle-habitation.fr

ICF HABITAT ATLANTIQUE

25 bis rue Auguste-Piron
02 46 86 00 56
Uniquement le lundi 9h-12h
ou sur rendez-vous
www.icfhabitat.fr/atlantique

CDC HABITAT SOCIAL

7 av. François-Mitterrand
02 43 43 74 10
www.cdc-habitat.com

● Centre de relations clients

Du lundi au vendredi
9h-12h ou sur rendez-vous
l'après-midi.
Du lundi au vendredi
(par téléphone)
8h-19h
09 73 321 421

ACTION LOGEMENT SERVICES

● Agence Le Mans

25 rue d'Arcole
02 43 39 56 78
Accueil physique : Lundi
et jeudi : 9h-12h30
et 13h30-17h30
Vendredi : 9h-12h30
et 13h30-17h
mardi et mercredi :
sur rendez-vous uniquement
Accueil téléphonique : du
lundi au vendredi, 9h-18h
www.actionlogement.fr

PODELIHA

48 bld Robert-Jarry
02 41 68 77 00
Lundi : de 9h à 12h30
Mercredi : de 13h30 à 17h
Vendredi : de 9h à 12h30
www.podeliha.fr

**SALARIÉS DU
SECTEUR PRIVÉ,
CANDIDATEZ
DIRECTEMENT
POUR UN
LOGEMENT SUR
LA PLATEFORME
*al-in.fr***

À NOTER

● Le Mans Métropole vous aide pour l'enregistrement et le suivi de votre demande de logement social en fonction :

- > du type de logement recherché,
- > de votre situation familiale et professionnelle,
- > de vos ressources,
- > de vos souhaits de localisation géographique.

● Service Habitat logement

Immeuble Condorcet,
16 avenue François-Mitterrand
02 43 47 38 75
Par téléphone, du lundi
au vendredi, 9h-12h
et 13h-17h.
Horaires p36.
logement@lemans.fr

**Toutes ces adresses sont basées au Mans,
sauf mention contraire.**

LE LOGEMENT POUR LES JEUNES

Logement universitaire géré par le Crous

● Cité universitaire Vaurouzé

16 bld Charles-Nicolle
716 chambres rénovées,
dont 31 de 18 m², avec frigo
et cabine individuelle com-
prenant douche, lavabo et wc
et accès gratuit à internet.

Loyer : 9 m² : 254 €

18 m² : 300 €

(toutes charges comprises).

Hébergement d'été possible,
en juillet et en août pour les
groupes.

 Deux logements

● Résidence universitaire Bartholdi

Du 14 au 24 bis av. Bartholdi
182 studios meublés
de 21 m², loyer : 337 €

23 studios bis de 31 m²,
loyer : 433 €
(chauffage et eau compris).
Location possible en couple
ou personne seule unique-
ment.

 Sept logements

LE +

Pour les offres de logements
étudiants en ville proposées
par le Crous
www.lokaviz.fr

● Le dossier social étudiant

l'étudiant doit constituer
un dossier social étudiant
(DSE) en ligne et être inscrit
dans une formation habili-
tée à recevoir des étudiants
boursiers.

Les étudiants en alternance
seront éligibles sous
certaines conditions,
les apprentis et stagiaires
selon les disponibilités.
Inscriptions de début mars
au 31 mai précédant
la rentrée universitaire.

www.messervices.etudiant.gouv.fr

**Bon
PLAN**



**Ouverts aux aides
au logement de la CAF
(Bartholdi et Vaurouzé).**

Contact :

Cité U Vaurouzé

16 bld. Charles Nicolle

02 43 43 76 00

Du lundi au vendredi
de 9h à 17h.



Colocation étudiante avec Le Mans Métropole Habitat

Le bailleur social propose :

● De la colocation étudiante sur toute la ville
du Mans, proche des transports. Il s'agit
d'appartements de 60 à 80 m², avec deux
ou trois chambres. Toute l'actualité sur
www.lmmhabitat.com et nos logements
sur www.monappartaumans.com

● Des logements étudiants : studio, T1 ou T2,
en formule solo, équipés en électroménager,
selon les disponibilités. Pas de frais
d'agence ni de loyers à payer d'avance.
8 bld Robert-Jarry au Mans :
lundi, mercredi et vendredi 10h-12h30
et 14h-17h, mardi et jeudi 14h-17h30.



Résidences étudiantes privées

● Résidence Le Ribay

T1, T1 bis - Duplex, T2, T2 Duplex, T3 et duos équipés, de 17 à 54 m²

Loyer : de 352 à 730 €, eau, électricité, chauffage, charges communes, taxe ordures ménagères, internet, mobilier compris dans tous les logements. Laverie, parkings privés et salle de sport dans la résidence.

♿ Dix T1

Logements pour étudiants et jeunes actifs. Possibilité de colocation et de contrats de courtes durées à partir de 8 jours. Pas de frais de dossier.

Fac Habitat

www.fac-habitat.com

21 bld Georges-Méliès
02 43 28 20 51

● Résidence étudiante du Pré

Studios meublés avec kitchenette

♿ Trois

Loyer : de 340 € à 480 € toutes charges comprises.
2 place du Pré - 06 14 55 94 96

● Résidence étudiante Saint-Damien

Studios meublés avec kitchenette

Loyer : de 350 € à 480 €, toutes charges comprises.
5-7 cours Saint-Damien
02 43 82 64 10 / 06 15 52 36 44
www.lesresidencesetudiantesdumans.com

● Résidence Odalys Campus Les Halles

T1, T1bis et T2 meublés, entièrement équipés, de 16 à 32 m² à partir de 514 € (toutes charges et services inclus, sauf l'électricité) et de nombreux services.

2 rue Pasteur
02 43 23 58 57
www.odalys-campus.com

● Résidence Studently

Studios meublés : 14 à 25 m²
Loyer toutes charges et service inclus de 488 € à 615 €
6 rue de Coëffort
05 67 92 13 39
www.studently.fr

● Twenty Campus

> Le Mans Presle ♿

Du studio au T2 meublés, de 20 à 42 m², à partir de 540 €, toutes charges et services inclus. 19 rue de la Presle

> Le Mans Université ♿

Du studio au T2 meublés, de 17 à 36 m², à partir de 510 €, charges et services inclus.
31 rue Jean-Grémillon,
Pour ces deux résidences, réservations et renseignements sur www.twenty-campus.com

ATTENTION

Des honoraires (parfois réduits pour les étudiants), des frais de bail et (ou) de dossier vous seront demandés par les intermédiaires (agences immobilières, notaires...).

Les résidences Habitat Jeunes

Ces associations à but non lucratif mettent temporairement à disposition des jeunes de 16 à 30 ans un ensemble de services pour leur logement, leur restauration et leur insertion dans la vie sociale et professionnelle. Accueil possible de jeunes en formation par alternance *, travailleurs (intérim, CDD, CDI), étudiants, apprentis ou en formation professionnelle.

● Le Flore habitat jeunes

Chambre de 10 m² 438 € (charges comprises). APL possible : 0 à 391 €). Forfait mensuel : 16 repas + petits déjeuners.
Studio de 20 m² 584 € (cc). APL possible : 0 à 416 €). Forfait mensuel : 8 repas + petits déjeuners.
Logements indépendants de la studette au T2.
Possibilité à la semaine.
23 rue Maupertuis

Ouvert en semaine 9h-19h, samedi 9h-17h.

02 43 81 27 55

contact@leflore.info

www.flore-habitatjeunes.org

LE +

Service Habitat jeunes du mardi au vendredi, 14h-17h30 : Accueil, information et orientation, auprès des jeunes en mobilité sur les possibilités de logement sur Le Mans et la Sarthe.

*Réservation sur l'année des différentes sessions de formation.





Bon À SAVOIR

Le montant de l'APL versée par la CAF varie selon les ressources et le statut du locataire (ex : en résidence Habitat Jeunes, pour une chambre individuelle avec douche, WC et lavabo pour un loyer de 465 €, le montant de l'APL varie de 0 € à 403 €). Vous pouvez faire une simulation sur www.caf.fr.

Au Flore Habitat Jeunes, le dossier est réalisé avec l'un des animateurs.

Remarque : en résidence Habitat Jeunes, l'APL est possible dès le premier mois d'entrée dans le logement. Retrouvez en ligne toutes les résidences Habitat Jeunes en France : www.unhaj.org

● Le Relais habitat et services jeunes

Chambre individuelle indépendante de 13 m² (sanitaires intégrés) à partir de 73 € par mois (APL maximum déduite). Accès à une cuisine collective. 91 chambres individuelles, 15 T1 bis, 5 studios duplex, 33 T2, 1 T3 tous meublés.

LE +

Du lundi au jeudi, sur rendez-vous, aide au montage de dossiers logement, accompagnement à la mobilité, soutien à la recherche d'emploi.

♿ Certains logements accessibles.

90 avenue Jean-Jaurès
02 43 61 24 24
Renseignements
lundi - vendredi 9h - 19h,
samedi 9h - 16h.
accueil@lerelaishabitat-services.fr
www.ftrelais.fr

Les autres solutions

● Résidence Hermès

185 rue Henri-Champion

02 43 84 69 27

fatiha.khribach@sarthe-habitat.fr

www.sarthe-habitat.fr

Accueil des jeunes

de 16/30ans. Étudiants, apprentis, en formation.

116 Chambres meublées

de 11,50 m² à 33,50 m²

(288,38€ à 423,23€),

3 studettes de 15,35 m²

(332,83€) et 12 studios

de 23 m² (431,85€).

Redevances toutes charges comprises. Éligible à l'ALS.

Préavis et dépôt de garantie

d'un mois. Redevances

au mois voire semaine

ou nuitée selon

les disponibilités.

● Le relais - Campus de la Californie

Relais habitat jeunes

195 rue Henri-Champion

02 43 17 80 00

campus@lerelaishabitat-services.fr

www.fjtrelais.fr

Pour des personnes en contrats d'apprentissage ou de professionnalisation de l'URAL et de la CCI. 60 T1 meublés de 20 m², équipés avec accès internet (possibilité APL), loyer pour un mois : 462€ (APL à déduire) toutes charges comprises, 101 € à la semaine.

 Quelques logements.

Redevance au mois ou à la semaine, selon le rythme de l'alternance.

● Résidence sociale Nelson-Mandela

1 rue du Capitaine-Ferber

02 43 86 30 58

contact@assonelsonmandela.fr

Logements temporaires pour les jeunes de 18 à 25 ans, studios et chambres meublés, éligibles à l'APL et toutes charges comprises. Orientations effectuées par le SIAO 72

www.association-nelson-mandela.com





● Hébergement temporaire chez l'Habitant (HTH)

Le réseau habitat Jeunes met en relation propriétaires de logement et des jeunes de 15 à 30 ans, ayant besoin d'un hébergement de courte durée à proximité de leur employeur : emploi ou contrat en

alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation), formation professionnelle, stage d'études...

Chambre meublée :

15 € la nuit l'été et 17 € la nuit l'hiver dans une limite de 270 € par mois.

Des territoires sont couverts par cette expérience innovante et solidaire dont Le Mans Métropole.

Pour plus d'infos, contacter Le Flore (p.10).

CONSEILS

ET RENSEIGNEMENTS

● Le Centre information jeunesse de la Ville du Mans vous propose

> Le guide logement et la page en ligne dédiée aux différentes solutions de logement pour les jeunes au Mans : lemans.fr/facile/la-maison/lelogementpourlesjeunes

> Des petites annonces de petits logements, en individuel ou en colocation, de particulier à particulier, (chambres meublées, studios, T1, T2...) consultables sur la page dédiée ci-dessus.

> Un accès internet gratuit, des informations pratiques sur la recherche d'un logement, au Mans ou dans une autre ville, et sur les droits et devoirs du locataire.

● CIJ :

Service Enfance, Jeunesse et Sports de la Ville du Mans
13 rue de l'Étoile.
02 43 47 38 50
jeunesse.cij@lemans.fr
Horaires p. 36

● Mission locale

Pour les jeunes de 16/25 ans en insertion sociale et professionnelle :

> Permanence logement : entretiens individuels permettant de prévenir, informer et conseiller les jeunes sur l'accès au logement et de les aider à résoudre des situations d'hébergement précaire.

> Ateliers logement : information et conseil à travers une dynamique d'échange et des outils appropriés.
39 rue de l'Estérel
02 43 84 16 60

L'HÉBERGEMENT PONCTUEL

● Le Flore Habitat Jeunes

27 € la nuit avec petit déjeuner (3 nuits maximum).

Adhésion obligatoire Hi !

Hostelling International.

Page 10

● Le Relais Habitat et Services Jeunes

19 € la nuit, en chambre individuelle toute équipée.

Adhésion annuelle : 5 €

Page 11

● La cité universitaire Vaurouzé

Pour un séjour temporaire inférieur à 30 nuits, Bed&Crous :

www.bedandcrous.com/residences/le-mans.

22 € pour un étudiant, 26 € pour un non étudiant. Pour un séjour supérieur à 30 nuits, www.crous-nantes.fr

Page 8

● BTP CFA Sarthe

15 rue du Ribay

02 43 39 92 92

27 € la chambre.

 Une chambre accessible.

● Office de tourisme Le Mans Métropole

16 rue de l'Étoile

02 43 28 17 22

Information sur les hôtels, gîtes, chambres d'hôtes et campings.

www.le-mans-tourisme.com

officedetourisme@le-mans-tourisme.fr

● Centre du Gué-Bernisson

102 rue de l'Esterel

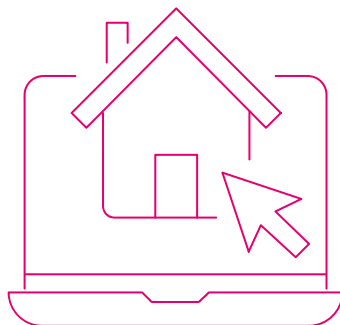
02 43 47 46 48

Uniquement pour les groupes

Hébergement et restauration :

organismes de formation, associations sportives, groupes français et étrangers, classes de découverte.

12,20 € la nuit avec petit déjeuner (13,40 € habitant hors Le Mans).



L'HÉBERGEMENT D'URGENCE

Vous êtes en grande difficulté et avez besoin d'un hébergement d'urgence, qui contacter ? Le numéro d'urgence du dispositif de veille sociale géré par le Service intégré de l'accueil et de l'orientation :

le 115

n° vert gratuit, 24h/24h, 7j/7.

LE LOGEMENT DES SENIORS

LE MANS

● Le Centre communal d'action sociale (CCAS)

gère 6 établissements d'hébergement dont :

- 5 pour personnes âgées (Ehpa, dont 4 résidences autonomes et 1 domicile collectif),
- 1 pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) sur deux sites.

> Pour toute demande concernant les Ehpa :

Service Ehpa information mobilité, sur rendez-vous, 02 43 74 51 89
Du lundi au vendredi 9h-12h et 13h-17h.
coordination.retraites@lemans.fr

Plus d'informations dans la plaquette "les résidences autonomes, les domiciles collectifs".

> Pour toute demande

concernant l'Ehpad public, s'adresser directement aux établissements suivants :

Site Irène-Joliot-Curie

51 rue des Maillets
02 43 81 87 75

Site Jean-Jaurès

111 à 131 avenue Jean-Jaurès 02 43 75 77 58
ehpad@lemans.fr

ALLONNES

● Foyer Jean-Duchesne

11 avenue François-Cevert,
02 43 80 55 22
foyerlogement@ville-allonnes.fr

ARNAGE

● Résidence autonomie "Le Soleil"

5/7 avenue de la Paix,
02 43 21 80 87
ccas@arnage.fr

COULAINES

● Résidence autonomie

"Le Plessis",
9 rue du Plessis
02 43 81 44 78
fpa.leplessis@coulaines.fr

● Ehpad public

"Les Trois Vallées"
6 impasse des 3 Vallées,
02 43 76 20 76
ehpad.les3vallees@coulaines.fr

YVRÉ-L'ÉVÊQUE

● Résidence autonomie

Résidence du Parc,
4 rue Gougéard
02 43 89 67 80
residenceduparc@yvreveveque.fr

SAINT-SATURNIN

● Ehpad Saint-Saturnin

Rue de Corbeni,
02 43 61 53 80
Ehpad.saintsaturnin@fondation-gcoulon.fr
www.fondation-gcoulon.fr/saint-saturnin

LES BAILLEURS SOCIAUX PROPOSENT ÉGALEMENT DES OFFRES DE LOGEMENT ADAPTÉES AUX SENIORS, (P.7).

CONSEILS

ET RENSEIGNEMENTS

Département de la Sarthe-Sarthe Autonomie

(Direction des Territoires d'Interventions Sociales)
information et accompagnement auprès des personnes âgées en perte d'autonomie au domicile et des professionnels.

> Secteur Le Mans Annexe de la Croix-de-Pierre

2 rue des Maillets, Le Mans
02 43 81 40 40
(appel gratuit).
Du lundi au vendredi 9h-12h et 14h-17h.

> Secteur Coulaines

Relais Sarthe Solidarité
7 bis rue de Belle-Île,
Coulaines, 02 43 74 11 10
Du lundi au vendredi 9h-12h et 14h-17h.
Accueil physique fermé le mardi après-midi.

> Secteur Allonnes

Relais Sarthe Solidarité Allonnes
Circonscription couronne mancelle – unité d'Allonnes
11 rue Maurice-Ravel,
Allonnes
02 43 14 33 60
Du lundi au vendredi 9h-12h et 14h-17h.
Accueil physique fermé le mardi après-midi.
www.sarthe.fr

PROPRIÉTAIRE



**Construire, acheter,
rénover ou louer
son logement**

LE "COUP DE POUCE ACCESSION"

Une aide d'au moins 6000 € est versée aux personnes faisant l'achat d'un logement neuf abordable, ou d'un logement ancien nécessitant des travaux de rénovation globale ou un achat dans le cadre d'une vente HLM.

Public visé

Pour les compromis d'achat signés du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2026, Le Mans Métropole apporte son soutien financier aux familles monoparentales et aux primo accédants (ménages n'ayant pas été propriétaires de leur logement durant les deux années qui précèdent un nouvel achat) pour leur permettre

de devenir propriétaire de leur logement. Le dispositif est soumis à conditions de ressources (plafonds de ressources "MaPrimeRénov intermédiaire").

Se renseigner

Pour toute précision sur le dispositif, le service Habitat Logement de Le Mans Métropole accueille, informe

et instruit les demandes d'aides dans le cadre du dispositif "coup de pouce accession", sur rendez-vous.

● **Service
Habitat-Logement**
Immeuble Condorcet
16 av François-Mitterrand
02 43 47 48 46
accession@lemans.fr
**[www.lemansmetropole/
accession.fr](http://www.lemansmetropole/accession.fr)**

CONSTRUIRE OU ACHETER

L'achat dans l'ancien

Il concerne l'achat de biens vendus par des particuliers dont il est possible de prendre connaissance via les notaires et les agences immobilières et différents site internet d'annonces. Pour la rénovation des logements, voir p.18.

BON À SAVOIR

Sur le territoire de Le Mans métropole, deux organismes accompagnent les candidats à l'accession tout au long de leur projet, de sa maturation, à l'élaboration du plan de financement ou la contractualisation d'un prêt spécifique à l'accession.

Contactez :
> Action Logement,
25 rue d'Arcole
02 43 39 56 75
ou 02 43 39 56 88

> Crédit Social des
Fonctionnaires
01 56 30 10 40



Bon À SAVOIR

Pour un conseil complet, neutre et gratuit, sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement : l'Anil (Agence nationale d'information pour le logement) ou l'Adil (Agence départementale d'information pour le logement) du Maine et Loire. www.anil.org ou www.adil49.org

L'achat dans le neuf

Des programmes neufs peuvent être proposés par des promoteurs privés et des bailleurs sociaux. Ces logements, livrés clé en main, peuvent bénéficier de certains avantages (frais de notaire et TVA réduite sous certaines conditions). À rechercher auprès des notaires, agences immobilières et organismes HLM ou sur internet.

La vente HLM

Certains programmes HLM peuvent être proposés à la vente. Ces ventes concernent des appartements ou des pavillons. Conditions d'accès et programmes en cours auprès des bailleurs sociaux, p.7.

Les terrains constructibles

Des aménageurs vendent des terrains à bâtir en Zac (Zone d'aménagement concerté).

● **Contact : Nexity**
12 rue Jacques-Petitjean
37000 Tours
Sophie Roquet
02 43 47 45 31
www.nexity.fr

● **Contact : Cenovia**
41 rue de l'Estérel
72015 Le Mans
Cedex 2 - 02 43 39 19 70.
www.contact@cenovia.fr
cenovia.fr

L'habitat participatif

Des projets d'habitat écologiques, participatifs, coopératifs et solidaires grâce aux contacts suivants :

● **L'association Habitat participatif Sarthe**
Permanence mensuelle le 3^e mercredi de 17h à 19h30 à l'Épicerie sur le zinc.
ecolieuxhp.72@gmail.com
www.ecolieux72.fr

● **Le projet d'habitat participatif Canop'îlot**
(quartier de l'Université au Mans) - 06 82 21 43 24
canopilot@gmail.com

Les règles d'urbanisme

Quelles démarches pour un permis de construire ou une déclaration préalable ? Quelles sont les règles d'urbanisme et de lotissement applicables ?

● **Service Urbanisme-Qualité architecturale**
Immeuble Condorcet
16 avenue François-Mitterrand.
urbanisme@lemans.fr
02 43 47 45 18
ou 02 43 47 45 41

AMÉLIORER SON LOGEMENT

SURE (Service unique pour la rénovation énergétique)

L'espace Conseil France Rénov du Pays du Mans

> Un service public, gratuit et neutre.

> Informations et conseils pour la définition du projet de travaux.

Pour tout renseignement ou prise de RDV, contactez : 02 55 44 10 10 du lundi au vendredi de 9h à 17h
contact@sure-paysdu-mans.fr
www.sure-paysdmans.fr

> Pour un accompagnement aux travaux (visite du

logement, audit, analyse de devis, montage du dossier de subvention), SURE vous orientera vers :

- l'accompagnement de Le Mans Métropole (voir ci-dessous "Bon à savoir")
- les structures d'accompagnement Mon Accompagnateur Rénov' (MAR).
france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/mon-accompagnateur-renov

Les aides de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat)

Pour les travaux de rénovation énergétique, ou d'adap-

tation au vieillissement ou au handicap, ou de remise en état d'un logement dégradé. **Ne pas commencer les travaux avant le dépôt de votre demande de subvention.** Pour les travaux de rénovation énergétique, faire appel à des professionnels du bâtiment labellisés RGE (reconnu garant de l'environnement).

> **Je suis propriétaire, j'occupe mon logement**
Subventions, sous certaines conditions (ressources nature des travaux...).

Attention ! Plafond à comparer avec le revenu fiscal de référence figurant sur votre dernier avis d'imposition.

BON À SAVOIR

Le Mans Métropole a mis en place un programme pour accompagner gratuitement les propriétaires modestes et très modestes, les propriétaires bailleurs et les copropriétés, aux différentes étapes du montage du dossier de rénovation globale. Contactez SURE pour plus d'informations.

Plafonds de ressources 2024 des propriétaires occupants

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	17 713 €	22 015 €
2	25 115 €	32 197 €
3	30 206 €	38 719 €
4	35 285 €	45 234 €
5	40 388 €	51 775 €
Par personne supplémentaire	+ 5 094 €	+ 6 525 €

> **Je suis propriétaire, je loue mon logement**

Des aides à la rénovation existent aussi pour les propriétaires bailleurs (sous conditions). Voir p.19.

Services instructeurs des aides de l'Anah

● Service

Habitat Logement

Immeuble Condorcet

16 av François-Mitterrand,

Le Mans - 02 43 47 49 81

contact.habitatprive@lemans.fr

● Délégation locale de l'Anah

Pour le suivi des dossiers antérieurs à 2023.

19 bld Paixhans

02 85 32 76 24

ddt-anah@sarthe.gouv.fr

Autres conseils

● France nature environnement Sarthe

Actions pour la maîtrise de l'énergie et la lutte contre la précarité énergétique, amélioration de la qualité de l'air intérieur et l'utilisation des énergies renouvelables.

10 rue Barbier, Le Mans

02 43 88 59 48

www.fne-sarthe.fr/

energie@fne-sarthe.fr

● CAUE

(Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Sarthe)

Conseils gratuits en architecture et paysage en amont du projet (construc-

tion, rénovation, extension).

1 rue de la Mariette,

Le Mans - 02 43 72 35 31

www.caue-sarthe.com

contact@caue-sarthe.com

La plateforme pour agir énergétique'Mans

À disposition des foyers manceaux en situation de précarité énergétique : conseil sur les éco-gestes, maîtrise des consommations...

● CCAS, 1 rue Hémon,

Le Mans - 02 43 74 51 30 :

permanence téléphonique tous les mardis 9h-12h ;

visite à domicile possible les mardis 9h-17h.

energiequemens@lemans.fr

LOUER SON BIEN

Le conventionnement Anah

Ce dispositif visant la mise à disposition de logements locatifs à loyer abordable, permet de bénéficier de réductions fiscales sur vos revenus (selon conditions). Pour tout renseignement, contactez les services instructeurs des aides de l'Anah (voir ci-dessus).

Louer pour l'emploi

Action Logement propose des aides financières et un accompagnement aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer à des salariés.

Contactez Action Logement (coordonnées p.7).

L'intermédiation locale

Ce dispositif vise à mettre à disposition des logements pour des personnes en dif-

ficulté d'accès au logement.

La gestion est confiée à une agence agréée qui sécurise la relation entre le propriétaire et le locataire.

● Tarmac Immo

15 rue Gougéard, Le Mans

02 72 16 45 90

contact@tarmac-immo.fr

● Habitat et Humanisme

18 place d'Alger, Le Mans

09 50 26 45 10

sarthe-mayenne@habitat-humanisme.org

[@habitat-humanisme.org](mailto:sarthe-mayenne@habitat-humanisme.org)

● Soliha AIS 72

37 rue Chanzy, Le Mans

06 73 59 24 27

ais.sarthe@solihapdl.fr

ÊTRE INFORMÉ



AIDE PERSONNELLE AU LOGEMENT DE LA CAF

En fonction de vos revenus, vous pouvez bénéficier de l'une des trois aides au logement suivantes :

> L'aide personnalisée au logement (APL)

si votre logement (neuf ou ancien) est conventionné.

> L'allocation de logement familiale (ALF)

si votre logement n'est pas conventionné et si vous constituez une famille.

> L'allocation de logement sociale (ALS)

si vous ne pouvez ouvrir de droits ni à l'APL, ni à l'ALF.

Le montant varie selon votre situation : montant du loyer, charges, revenus, situation familiale et statut (étudiant, salarié, demandeur d'emploi...). Il peut évoluer au cours de l'année, si votre situation a changé (ex : chômage, composition familiale...)

Pensez à mettre à jour votre situation.

Les aides au logement sont calculées avec les ressources les plus récentes et sont actualisées-tous les 3 mois.

C'est le montant des 12 derniers mois qui est pris en compte.

Exemple : l'aide au logement de janvier, février et mars 2025 est calculée avec les revenus de décembre 2023 à novembre 2024.

Pour les jeunes de moins de 20 ans (voire 21 ans pour certaines prestations), le fait de percevoir l'ALS ou l'APL risque de diminuer ou de supprimer les allocations familiales perçues par les parents. Faites vos comptes en famille !

Vous ne percevrez **pas d'aide au logement** pour le premier mois d'occupation du logement (sauf en résidences Habitat Jeunes et en résidence sociale pour les logements APL).

En cas de colocation, pour percevoir une aide au logement, vous devez être signataire du bail.

Chacun des colocataires peut bénéficier d'une aide au logement.

Dans ce cas, chaque locataire doit faire une demande d'aide au logement, avec ses revenus personnels et la part du loyer payée.

En métropole, il n'est plus possible d'ouvrir de droits à une aide au logement en tant qu'accédant à la propriété si vos prêts ont été contractés après le 31/12/2019.

comment FAIRE

> Pour savoir si vous pouvez bénéficier d'une aide, faites une simulation sur caf.fr

> Vous pouvez effectuer une demande d'aide au logement sur caf.fr et transmettre via le compte CAF ou l'application mobile les justificatifs demandés.



INFOS

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA SARTHE

Accueil du public sur rendez-

vous : 178 avenue Bollée
Du lundi au vendredi
8h15-17h. Le jeudi 10h-17h.
Accueil téléphonique : 32 30
(prix d'un appel local)
Du lundi au vendredi
9h-16h30.

Site internet : caf.fr

Calculer votre aide au
logement / demander en ligne
votre aide au logement

Application mobile « CAF Mon compte »

Consulter en toute mobilité
mon compte / réaliser des
démarches / mise à jour des
dossiers / consultation des
droits et paiements

Vous êtes étudiants ?

Echangez en direct avec
un conseiller sur une ligne
téléphonique dédiée du lundi
au vendredi de 9h à 19h30
au 09 69 35 52 52 (prix d'un
appel local / service gratuit)

AIDES POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT

Fonds de solidarité logement (FSL)

Prêts ou subventions en
cas de faibles ressources
(exemple : moins de 700 €
par mois pour une personne
seule après calcul des
charges)

> pour accéder à un loge- ment :

garantie, caution, avance du
1^{er} loyer, frais d'agence ou
de notaire, 1^{ère} assurance
locative, aide à l'acquisition
de mobilier et au déménage-
ment.

> ou pour vous y maintenir :
règlement des dettes
locatives ou les impayés
de factures énergie, eau,
téléphonie et internet.
Dans ces deux cas, le FSL
peut également vous
proposer un accompagne-
ment social.

www.sarthe.fr

Département de la Sarthe
Service Habitat-Logement,
bureau du FSL,
02 43 54 79 12
fsl@sarthe.fr

Aides Loca Pass, Visale, Mobili Jeunes

P.22

Le FASTT

P.23

Rencontrer un·e assistant·e de service social

● **Si vous habitez Le Mans Métropole**, contactez le service d'Interventions Sociales du territoire Centre.

Accueil téléphonique du lundi au vendredi 9h-12h et 14h-17h

Accueil physique du lundi au vendredi de 9h-12h et 14h-17h (fermé le mardi après-midi)

Selon votre commune ou quartier d'habitation, le **Relais Sarthe solidarité** :

Le Mans

> **Courboulay**,
32 rue Paul-Courboulay,
02 43 52 55 00

> **Coëffort**,
62-64 rue Coëffort,
02 43 50 10 49

> **Estérel**
35 rue de l'Estérel,
02 43 86 71 40

> **Panorama**
23 avenue de Panorama,
02 44 02 40 90

> **Allonnes**
11 rue Maurice-Ravel
02 43 14 33 60

> **Coulaines**
7 bis rue de Belle-Ile
02 43 74 11 10

● **Le Centre communal d'action sociale du Mans (CCAS)**

> Accompagnement social de personnes rencontrant des difficultés en lien avec des problématiques budgétaires, de logement... ou bénéficiaires des mini-

mas sociaux, salariés ou retraités modestes...

> Accompagnement social des allocataires RSA, sur délégation du Conseil Départemental de la Sarthe.
1 rue Hémon
02 43 74 51 51

Du lundi au vendredi
9h-12h et 13h-17h
(sauf jeudi après midi)

● **Si vous êtes étudiant à Le Mans Université**, contactez Le service social des étudiants
16 boulevard Charles-Nicolle (près de la cité U Vaurouzé).
02 43 83 39 20 sur rdv
accueil-sse@univ-lemans.fr

Visale, Loca-Pass, Mobili-Jeune

Action Logement Services Pour les locataires (sous conditions).

● **La garantie de loyer gratuite VISALE®**
Pour toutes les personnes de moins de 30 ans.
Les salariés du secteur privé (entreprise ou relevant du domaine agricole) de plus de 30 ans sont éligibles :
> Jusqu'à 6 mois après la prise de fonction (CDD, intérim, contrats aidés, CDI période d'essai)
> ou si le salaire net mensuel est de maximum de 1 500 €

> ou jusqu'à 6 mois après une mutation professionnelle (changement de lieu de travail dans la même entre-

prise ou le même groupe)
> ou avec une promesse d'embauche de moins de 3 mois

Le public éligible au bail mobilité peut également bénéficier de la Garantie Visale.

L'étendue de la garantie prend en charge 36 termes de loyers impayés et les reconductions tacites du bail incluses.

Éligibilité et souscription uniquement sur **www.visale.fr**

● **Le financement du dépôt de garantie, dite Avance Loca-Pass®**

Finance le dépôt de garantie dans la limite de 1 200 €, sous forme de prêt sans intérêt, remboursable sur une durée ne dépassant pas 25 mois.

Testez votre éligibilité :
www.locapass.actionlogement.fr

● **L'aide Mobili-Jeune®**
Subvention permettant d'alléger la quittance de loyer. Elle s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans, en formation en alternance (sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation), au sein d'une entreprise du secteur privé (sous conditions pour le régime agricole). Montant s'élevant entre 10 € et 100 € par mois.
Testez votre éligibilité :
www.mobilijeune.actionlogement.fr



BON À SAVOIR

Le FASTT (Fond d'action sociale du travail temporaire)

Nombreux services aux intérimaires en recherche de logement : garanties pour les bailleurs, accès à des offres de logements, aide financière pour alléger le montant des honoraires d'agence immobilière, conseils personnalisés.
www.fastt.org/logement

Prise en charge des dégradations locatives

Visale couvre les dégradations locatives pour les logements relevant du parc locatif privé. Les frais de remise en état, en cas de dégradations imputables au locataire, sont couverts jusqu'à deux mois de loyer et charges inscrits au bail, après déduction du dépôt de garantie

(sauf pour le bail mobilité qui n'auto-rise pas de dépôt de garantie).



DROITS ET OBLIGATIONS

LE BAIL DES LOGEMENTS VIDES

Le contrat

Obligatoire, (cf. annexe 1 du décret du 29 mai 2015) il doit être signé par le propriétaire et le locataire, chacun en ayant un exemplaire et préciser notamment :

> Durée :

3 ans minimum pour les propriétaires personnes physiques, 6 ans pour les propriétaires personnes morales, 1 an pour les logements HLM. Dans tous les cas, bail reconduit tacitement pour la même période.

> Caractéristiques

des locaux et équipements :

Description du logement, surface habitable, parties privatives et collectives...

> Loyer :

Libre en début de bail et révisable tous les ans selon la variation de l'IRL (indice de référence des loyers) si une clause est prévue à cet effet dans le bail et si le propriétaire en fait la demande expresse dans les délais légaux (hors logements HLM).

> Dépôt de garantie (appelé souvent à tort caution) :

Limité à un mois de loyer sans les charges, il est restitué au locataire dans les 2 mois suivant la remise des clés, après déduction des sommes dues au propriétaire (éventuelles réparations, loyers, régularisation de charges...). Délai réduit à un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée.

L'état des lieux

Obligatoire en début et en fin de location, il doit être :
• conforme au décret du 30/03/16,

- réalisé avec soin et précision,

- signé des deux parties, annexé au bail et remis le jour même.

Son coût :

Sans frais s'il est réalisé par le locataire et le propriétaire, À frais partagés s'il est réalisé par un mandataire (agent immobilier, notaire). S'il y a désaccord, il peut être établi par un commissaire de Justice, les frais seront alors partagés. À la charge de la partie qui prend l'initiative de l'établir par un commissaire de Justice, sans qu'il y ait eu opposition ou désaccord de l'autre partie.

À NOTER

C'est en comparant l'état des lieux d'entrée et de sortie que le propriétaire pourra vous demander une indemnité pour toute dégradation.

INFOS +



INTERDIT

Depuis le 24 août 2022,

- de réviser ou augmenter le loyer des logements classés F et G lors du renouvellement ou de la reconduction du bail ou de la remise en location. (Cf rubrique « les diagnostics » p 29)



Le congé (préavis)

Le locataire peut quitter son logement, en cours de bail, à tout moment, à condition de respecter les règles suivantes :

> **Un préavis de trois mois** pour tout congé donné par le locataire (envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre reçu).

> **Un préavis d'un mois** en cas de perte d'emploi, de nouvel emploi après une perte d'emploi, de l'obtention d'un premier emploi, de mutation, pour les bénéficiaires du RSA ou de l'Allocation adulte handicapé (AAH), pour les personnes dont l'état de santé (constaté par certificat médical) justifie un changement de domi-

cile ou en cas d'attribution d'un logement social ou si le logement est situé en zone tendue (tapez zonage ABC cohésion-territoires.gouv.fr). Justificatifs à fournir.

> **Un préavis d'un à deux mois** en logement HLM (se renseigner auprès du bailleur social).

À la fin du contrat, le propriétaire peut, en respectant un préavis de 6 mois :

> **proposer le renouvellement** en modifiant certaines conditions. Si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour 3 ou 6 ans.

> **donner congé motivé par** : vente, reprise du logement ou motif légitime et sérieux.

ATTENTION

Suite à l'arrêté du 2 octobre 2023, la Ville du Mans a été classée en "Zone tendue" et, à ce titre, a changé de zonage (de "B2" à "B1") impactant uniquement les dispositifs d'investissement locatif (ex : Pinel) et d'accession à la propriété (ex : Prêt à taux Zéro - PTZ). En effet, **ce nouveau zonage n'a aucune incidence sur la réduction du délai de préavis à un mois**, la ville du Mans n'étant pas recensée en tant que "Zone tendue de loyer".

INFO +

Voir les 28 zones éligibles au niveau national
<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/autres-zonages-politiques-du-logement>.



LE BAIL DES LOGEMENTS MEUBLÉS

Le Contrat type

Obligatoire, il doit préciser notamment :

> Durée

1 an minimum reconduit tacitement.

Peut être limitée à 9 mois pour les étudiants sans renouvellement automatique.

> Mobilier

La liste du mobilier qui doit être présent est fixée par le [décret 2015-981 du 31 juillet 2015](#). Il fait l'objet d'un inventaire précis annexé au contrat.

> Caractéristiques des locaux et équipements

C'est un local pourvu de tous les meubles et équipements nécessaires à la vie quotidienne.

> Loyer

Il est libre en début de contrat et révisable tous les ans selon la variation annuelle de l'IRL (indice de référence des loyers).

> Dépôt de garantie

Il ne peut pas être supérieur à 2 mois de loyer, hors charges. Pour la restitution (p.24).

L'état des lieux

se reporter page 25.

Le Congé

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. À la fin du contrat, le propriétaire peut, en respectant un préavis de trois mois :

> **proposer le renouvellement** en modifiant certaines conditions. Si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour un an.

> **donner congé motivé par** : vente, reprise du logement ou motif légitime et sérieux.

LA COLOCATION

Elle est formalisée :

> soit par un **contrat unique**.

Dans ce cas, chacun est responsable du paiement de la totalité du loyer et de toute somme due.

> soit par la **conclusion de plusieurs contrats**.

Dans ce cas, la surface et le volume des parties privatives doivent être au moins égaux à 9 m² (avec 2,20 m de hauteur de plafond)

LES CHARGES

Les charges "récupérables" sont dues au propriétaire sur justificatifs. Elles sont aussi appelées : charges communes, locatives ou collectives.

Elles concernent : l'entretien des parties communes, des espaces extérieurs et de l'ascenseur, le chauffage et l'eau, s'ils sont collectifs, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.

D'autres charges peuvent **incomber au locataire** : l'eau en cas de compteur individuel, le gaz et l'électricité, y compris l'ouverture des compteurs le contrat multi-risque habitation.

ATTENTION !

Si vous occupez le même logement, vide ou meublé, à plusieurs sans être mariés ou pacsés, seul celui qui a signé le bail a des droits et des obligations vis-à-vis du propriétaire.

Les autres sont occupants sans droits, ni titres, même s'ils participent au paiement du loyer.

Si elle est prévue au contrat, la solidarité d'un colocataire prend fin dans un délai de 6 mois suite au congé ou à l'arrivée d'un nouveau colocataire.

ATTENTION !

Si dans votre bail, il est précisé "provisions pour charges", le propriétaire doit procéder à une régularisation annuelle. Dans ce cas, vous serez peut-être sollicité pour régler un complément de charges.



Bon PLAN



LE BAIL MOBILITÉ

Destiné aux étudiants, apprentis, en service civique, en formation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de votre activité professionnelle. Il permet la location pendant 1 à 10 mois d'un logement meublé, sans dépôt de garantie, le préavis de départ étant de 1 mois.

LA TAXE D'HABITATION

Seules restent en vigueur

> **la taxe d'habitation sur les résidences secondaires** (logements meublés que vous occupez et qui ne sont pas votre résidence principale)

> **la taxe sur les logements vacants.** Les communes, sur leur part communale, peuvent assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de deux ans, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Plusieurs communes du département ont adopté cette mesure, afin d'inciter les propriétaires à remettre leurs logements sur le marché immobilier. Certains motifs d'exonération existent notamment lorsque le logement est

considéré comme inhabitable. Depuis le 1^{er} janvier 2023, une nouvelle obligation déclarative incombe aux propriétaires.

Si vous êtes propriétaire d'une résidence principale ou secondaire, vous devez effectuer une déclaration d'occupation auprès des services fiscaux, sur votre espace sécurisé.

Plus d'informations sur impots.gouv.fr

● **Plus d'informations sur impots.gouv.fr ou au 0 809 401 401**

LES ASSURANCES

> Elles sont obligatoires ([article 7 loi du 6 juillet 1989](#)). Une attestation vous sera demandée par le propriétaire tous les ans. Le défaut d'assurance

peut entraîner la résiliation du bail.

> Le contrat minimum obligatoire s'appelle la responsabilité civile locative.

Il couvre les dommages causés aux biens immobiliers du logement et aux biens appartenant à vos voisins.

Il peut être complété par une responsabilité civile chef de famille pour couvrir les dommages de la vie courante des plus de 18 ans n'habitant plus chez leurs parents.

> Le contrat le plus complet s'appelle multirisque habitation. Il couvre davantage de risques (voir contrat). Selon les compagnies, les tarifs varient beaucoup. Attention aux délais courts de déclaration en cas de sinistre !

POURQUOI S'ASSURER



C'EST UTILE

Le feu, l'eau, l'explosion peuvent détruire ou détériorer vos meubles et vos biens. Mais ils peuvent aussi engager votre responsabilité civile vis à vis de vos voisins.

Pour être dédommagé si vos biens sont détruits ou détériorés.

Pour rembourser le propriétaire des dommages causés à son immeuble (murs, portes, planchers). Plusieurs types d'assurances existent et leur couverture varie.



ATTENTION !

LES DIAGNOSTICS

Un dossier de diagnostic technique doit être fourni par le propriétaire et annexé au bail.

Il comprend notamment :

> **un diagnostic de performance énergétique** (dont l'indication du montant des dépenses).

> **un constat de risque d'exposition au plomb**, si le logement a été construit avant le 01/01/1949.

> **les éventuels risques naturels et technologiques** (ex. : zone inondable...).

> **un état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité** (logement de plus de 15 ans).

● **Consultez l'Agence nationale d'information pour le logement sur le site anil.org ou contactez l'Agence départementale d'information sur le logement du Maine et Loire, www.adil49.org**

Certains logements, les plus énergivores, ne pourront plus être proposés à la location. Le respect d'un seuil de performance énergétique entrera progressivement dans les critères de décence du logement (cf rubrique p.32) : depuis le 1^{er} janvier 2025, sauf exceptions dérogatoires, les logements classés G sont interdits à la location, dans le cadre d'un nouveau bail, d'un renouvellement ou d'une reconduction tacite du contrat intervenant après le 31/12/2024. ; puis progressivement, il faudra se référer à la

classe énergétique du logement.

Le niveau de performance devra être compris :

> **à compter du 1^{er} janvier 2025 : entre les classes A et F**

> **à compter du 1^{er} janvier 2028 : entre les classes A et E**

> **à compter du 1^{er} janvier 2034 : entre les classes A et D.**



LES RECOURS

Le droit au logement opposable (Dalo)

Vous pouvez saisir la commission de médiation si vous vous trouvez dans l'une des situations suivantes :

> Si vous êtes dépourvu de logement,

- hébergé chez un tiers,
- menacé(e) d'expulsion locative sans possibilité de relogement,
- logé(e) dans des locaux impropres à l'habitation ou dans un logement qui est insalubre ou dangereux,
- vous êtes handicapé(e) ou vous avez à votre charge une personne handicapée ou un enfant mineur et vous avez un logement non décent, sur-occupé ou inadapté au handicap,

> Si vous avez fait une demande de logement social depuis plus de 12 mois et que vous n'avez reçu aucune proposition de logement. Selon la procédure décrite sur : servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F18005 rubrique : droit au logement opposable.

● Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) Secrétariat de la Commission de Médiation

19 bld Paixhans - CS 51912
- 72019 Le Mans Cedex 2
02 85 32 77 12
ou **02 85 32 77 15**

Le litige locatif

La Commission départementale de conciliation (CDC)

Elle est compétente pour régler les litiges dans le parc privé et social relatifs aux domaines suivants :

> Litiges de nature individuelle sur la révision du loyer, l'état des lieux, le dépôt de garantie, les réparations, les charges locatives, le congé, la décence du logement (cf. page 32), la réévaluation du loyer dans le parc privé lors du renouvellement du bail, s'il est manifestement sous évalué.

> Difficultés de nature collective sur l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative et les difficultés de fonctionnement d'un immeuble. Une situation sur deux aboutit à une conciliation à l'amiable sans s'adresser au juge.

● Secrétariat de la commission départementale de conciliation
Direction départementale des territoires
19 bld Paixhans - CS 10013
02 85 32 76 25

ATTENTION



Pour saisir la commission départementale de conciliation, adressez une lettre recommandée ou un courriel à ddt-commission-conciliation@sarthe.gouv.fr ou au moyen du formulaire téléchargeable sur le site des services de l'État en Sarthe : www.sarthe.gouv.fr (tapez litige et rapports locatifs). Précisez les coordonnées de la partie adverse, l'objet du litige et joignez les pièces justificatives. Ce service est gratuit.



Les associations de défense des locataires et consommateurs

Assurent des permanences à la maison des associations, 4 rue d'Arcole.

> **CLCV** : Consommation logement et cadre de vie,
3^e étage, salle 14,
02 43 23 32 57
www.clcv.org

> **CNL** : Confédération nationale du logement, porte 12, 3^e étage, **02 43 28 04 03**
ou cnl72@wanadoo.fr
www.lacnl72.com

> **CSF** : Confédération syndicale des familles, salle 7, 3^e étage, **02 43 28 01 44**
Permanence le lundi après-midi de 14h30 à 17h30
udcsf72@orange.fr
www.la-csf.org

La CSF, section Le Mans Métropole, 6 rue de Suisse 72100 LE MANS
Permanence le mardi de 14h30 à 17h30
02 43 72 00 90
07 86 21 23 19

> **UFC-Que Choisir 72** :
Union fédérale des consommateurs Que Choisir de la Sarthe, 21 rue Besnier
02 43 85 88 91
contact@sarthe.ufcquechoisir.fr
<https://sarthe.ufcquechoisir.fr>

L'association de propriétaires, UNPI 72

Union nationale des propriétaires Immobiliers de la Sarthe
2 avenue Jean-Jaurès
72100, Le Mans
02 43 77 95 63
www.72.unpi.org
unpi72@gmail.com



La discrimination

Si vous pensez être victime d'une discrimination, saisissez le Défenseur des droits :

- en rencontrant un délégué : l'annuaire des permanences sarthoises est accessible sur le site :

www.defenseurdesdroits.fr

- par courrier

(sans affranchissement)

à l'adresse suivante :

Défenseur des droits

- Libre réponse 71120 - 75342

Paris Cedex 07

© Pexels Sora Shimazaki



La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, précise qu'aucune distinction ne peut s'opérer entre les personnes au sens de l'article 225-1 du Code pénal sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence ou de leur domiciliation bancaire, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée. L'usage normal d'un logement ne peut être entravé et l'accès à un logement refusé ou subordonné à une condition fondée sur un de ces critères.

La décence du logement

Le locataire peut exiger la mise en conformité. En cas de refus du propriétaire, dans un délai de 2 mois, le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation (cf. page 30) ou le juge, si besoin.

Consultez la procédure décrite dans le guide du locataire consultable sur **www.sarthe.gouv.fr** (tapez décence).

La loi du 13/12/2000 et le décret du 30/01/2002 imposent au propriétaire bailleur de remettre au locataire un logement décent, c'est-à-dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, et être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

L'habitat indigne

Si vous êtes confronté à cette situation et que le propriétaire n'agit pas pour résoudre les problèmes que vous lui avez signalés :

Vous pouvez déposer un signalement sur le site internet Histologe : **histologe.beta.gouv.fr**

Pour plus de précisions :

- **sur Le Mans**, vous pouvez prendre contact avec le service Habitat Logement au

02 43 47 38 04

- **sur les autres communes** de Le Mans Métropole,

vous pouvez consulter le site des services de l'État en Sarthe : **www.sarthe.gouv.fr**, tapez «signaler un logement indigne».

La loi du 25/03/2009 indique : «Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé».

PRATIQUE

RECHERCHE D'UN LOGEMENT PRIVÉ

Petites annonces

- > De particuliers
- > D'agences immobilières, et de notaires.
Vous ne payez le service qu'après la conclusion de l'affaire, à hauteur d'un mois de loyer sans charge. Les honoraires étant libres, ces montants peuvent être négociés à la hausse ou à la baisse.
- > De centres de location entre particuliers, les "marchands de listes".
Ils vous proposent, pour un abonnement à durée limitée, des listes de logements à louer. Vous abonner ne vous donne pas la garantie d'obtenir un logement.

Sites utiles

- > La presse locale, comme le cahier d'annonces Ouest-France (parution le samedi) ou www.ouestfrance-immo.com.
- > Sites internet
www.leboncoin
www.paruvendu,
www.seloger.com,
www.lokaviz.fr (étudiants)
www.infos-jeunes.fr (pour les jeunes en Pays de la Loire)...

Agences immobilières

Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim)
Chambre Anjou – Maine
Résidence La Comète,
160 rue de Létanduère,
49 000 Angers
02 41 88 17 53
contact@fnaim-anjoumaine.fr
Consultez l'annuaire des agences :
www.fnaim.fr
www.pagesjaunes.fr
rubrique "agences immobilières".



Notaires

Chambre interdépartementale des notaires du Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Sarthe,
Délégation de la Sarthe
www.ci-angers.notaires.fr
Consultations sur rendez-vous :
02 41 25 37 37

À NOTER

Consultez les petites annonces du Centre info jeunes de la Ville du Mans, service gratuit d'offres de petits logements individuels ou en colocation (chambres meublées, studios, T1, T2...), voir page 13.



CHANGEMENT D'ADRESSE

Vous déménagez, n'oubliez pas de signaler votre changement d'adresse auprès des organismes et établissements suivants.

● **La Poste**, afin de faire suivre votre courrier, dans votre agence ou sur www.laposte.fr

● **La Caisse primaire d'assurance maladie**
178 avenue Bollée
www.ameli.fr
36 46 (prix d'un appel local depuis un poste fixe)

● **La Caisse d'allocations familiales** (voir page 21)

● **Le service de l'Eau de Le Mans Métropole**
296 av. Bollée
02 43 47 39 00

● **Le Centre des finances publiques du Mans**
33 av du Général-de-Gaulle
Le Mans
www.impots.gouv.fr

● **Votre assureur**, pour votre logement, votre véhicule.

● **Votre banque**

● **Votre opérateur** téléphonique, internet...

● **Les fournisseurs d'énergie** (électricité, gaz).
Retrouvez-les sur www.pagesjaunes.fr
rubrique : électricité et gaz
Urgence Gaz
0800 473 333
Urgence électricité
0972 675 072

Changement d'adresse en ligne

www.service-public.fr
rubrique : démarches et outils -
changement d'adresse en ligne
Ce service gratuit et facultatif vous permet

en quelques clics de déclarer, à plusieurs organismes de votre choix, votre changement de résidence principale.

ADRESSES UTILES

● **Préfecture de la Sarthe**
www.sarthe.gouv.fr
Place Aristide-Briand
02 43 39 72 72

● **Hôtel de Ville du Mans**
www.lemans.fr
Place Saint-Pierre
02 43 47 47 47
Lundi - vendredi, 8h30 - 12h, 13h - 17h.
Samedi 8h30 - 12h

● **Service Propreté de Le Mans Métropole**
02 43 47 47 60
www.lemansmetropole.fr
rubrique : facile, les déchets.
Collecte sélective, déchèteries,
demande de composteurs...

● **Setram**
www.setram.fr
65 avenue du Général-de-Gaulle,
02 43 24 76 76
Lundi - vendredi 8h - 19h, samedi 9h - 18h.
 Service adapté PMR,
02 43 40 66 60

● **CCAS (cf page 22)**

● **Solidarité Femmes 72**
52 rue du Puits-de-la-Chaine
02 43 78 12 75
accueil@solidaritefemmes72.fr
Mise à l'abri et hébergement
des femmes victimes de violences.

**UN COUP DE POUCE
POUR ACHETER
VOTRE LOGEMENT**

Le Mans Métropole

**vous verse une aide
financière et vous
accompagne**



**Une aide financière directe
d'au moins 6 000€**
(sous conditions)

**Un accompagnement
personnalisé**

Contactez
le service
Habitat-Logement
02 43 47 48 46
accession@lemans.fr

À VOTRE SERVICE

● Habitat-Logement de Le Mans Métropole

habitat@lemans.fr

www.lemansmetropole.fr/logement

Immeuble Condorcet

16 avenue François-Mitterrand

CS 40010 - 72039 Le Mans Cedex 9

02 43 47 38 75

Fax : 02 43 47 36 05

Par téléphone, du lundi au vendredi

de 9h à 12h et de 13h à 17h

Au service, uniquement sur rendez-vous

du lundi au vendredi.

● CIJ : Centre info jeune

Enfance, Jeunesse et Sports Ville du Mans

jeunesse.cij@lemans.fr

www.lemans.fr/facile/la maison/le logement pour les jeunes

13 rue de l'Étoile

CS 40010 - 72039 Le Mans Cedex 9

02 43 47 38 50

Lundi : de 10h à 12h30 et de 14h à 18h

Mardi : de 10h à 12h30

Mercredi : de 10h à 12h30 et de 14h à 18h

Jeudi : de 14h à 18h

Vendredi : de 10h à 12h30 et de 14h à 17h