

11111



lemansmetropole.fr
2022

GUIDE logement



SOMMAIRE

PLAN	4	LES DROITS ET LES OBLIGATIONS	24
ÊTRE LOCATAIRE		Le bail des logements vides	
LE LOCATIF SOCIAL	6	Le bail des logements meublés	
LE LOGEMENT POUR LES JEUNES	8	Le bail mobilité	
Le logement étudiant		La colocation	
Résidences Habitat jeunes		Les charges	
Les autres solutions		La taxe d'habitation	
HÉBERGEMENTS DIVERS	13	La taxe d'habitation sur les logements vacants	
L'HÉBERGEMENT PONCTUEL	14	Les assurances	
L'HÉBERGEMENT D'URGENCE	14	Les diagnostics	
LE LOGEMENT DES SÉNIORS	15	LES RECOURS	28
ÊTRE PROPRIÉTAIRE		Le droit au logement opposable	
CONSTRUIRE OU ACHETER	16	Le litige locatif	
Les terrains constructibles		La discrimination	
L'achat dans le neuf		La décence	
L'achat dans l'ancien		L'habitat indigne	
L'accession aidée à la propriété		PRATIQUE	30
La vente HLM		La recherche d'un logement privé	
L'habitat participatif		Le changement d'adresse	
Les règles d'urbanisme		Les adresses utiles	
AMÉLIORER SON LOGEMENT	18	À VOTRE SERVICE	32
SURE , le Service Unique de la Rénovation Énergétique			
Les aides de l'Anah			
Renseignements et conseils			
La plateforme "Pour agir énergiqu'mans"			
ÊTRE INFORMÉ			
LES AIDES AU LOGEMENT	20		
Les aides de la Caf			
Les aides pour l'accès au logement			
Rencontrer un(e) assistant(e) social(e)			



Mancelle d'Habitation - Les Cottages de la Lande 1



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.



Stéphane Le Foll

Président
de Le Mans Métropole,
Maire du Mans
Ancien ministre

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.

Parmi eux, la question du logement est prioritaire.

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 et partout nous faisons le choix de matériaux bio-sourcés, de l'isolation thermique et d'architecture innovante. À l'heure où le problème des énergies fossiles devient prégnant et que ces énergies sont de plus en plus chères pour chaque foyer, il est nécessaire d'accompagner les projets d'installation d'équipements fonctionnant avec des énergies renouvelables ou de systèmes isolants quels qu'ils soient. En 2022, la mise en place de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique conforte cette ambition et permet à chacun et chacune d'accéder à toutes les informations nécessaires pour engager des travaux de rénovation résolument inscrites dans des démarches écoresponsables.

Le Mans Métropole est aussi impliquée pour répondre aux besoins de logement. En tant que locataire ou propriétaire, vous trouverez dans ce guide des aides pour accéder à un logement ou être informé.

Une vaste étude sur l'accession à la propriété a d'ailleurs été initiée en 2021 et doit donner des clés de réponse et d'amélioration aux questions relatives à l'acquisition d'un logement..

Guide logement 2022

Directeur de la publication :

Stéphane Le Foll,
Président de Le Mans Métropole.

Rédaction :

Service Habitat-Logement
Le Mans Métropole /
Centre Information Jeunesse
Ville du Mans

Conception et réalisation :

Service Communication

Impression :

imprimerie Galaxy

Édition :

15 000 exemplaires,
mai 2022

Crédits photos :

Ville du Mans,
bailleurs sociaux et partenaires,
sauf mention contraire

Document non contractuel.

Données fournies

par les annonceurs.

Couverture

programme Isaac Newton LMMH
ZAC de la Cartoucherie - Le Mans

PLAN DE LE MANS MÉTROPOLE ET DES SEC

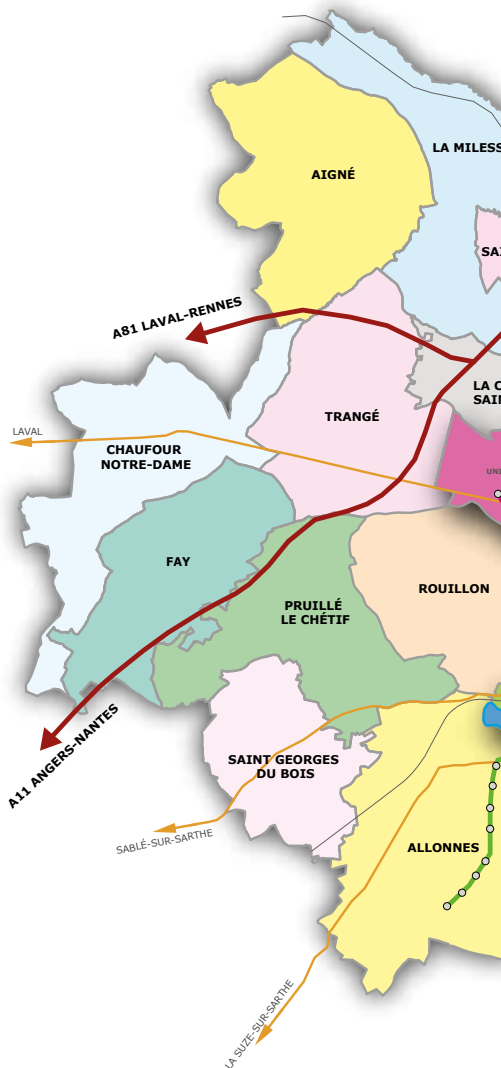
Le Mans Métropole : Moins de 40 minutes de sa périphérie à son centre

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

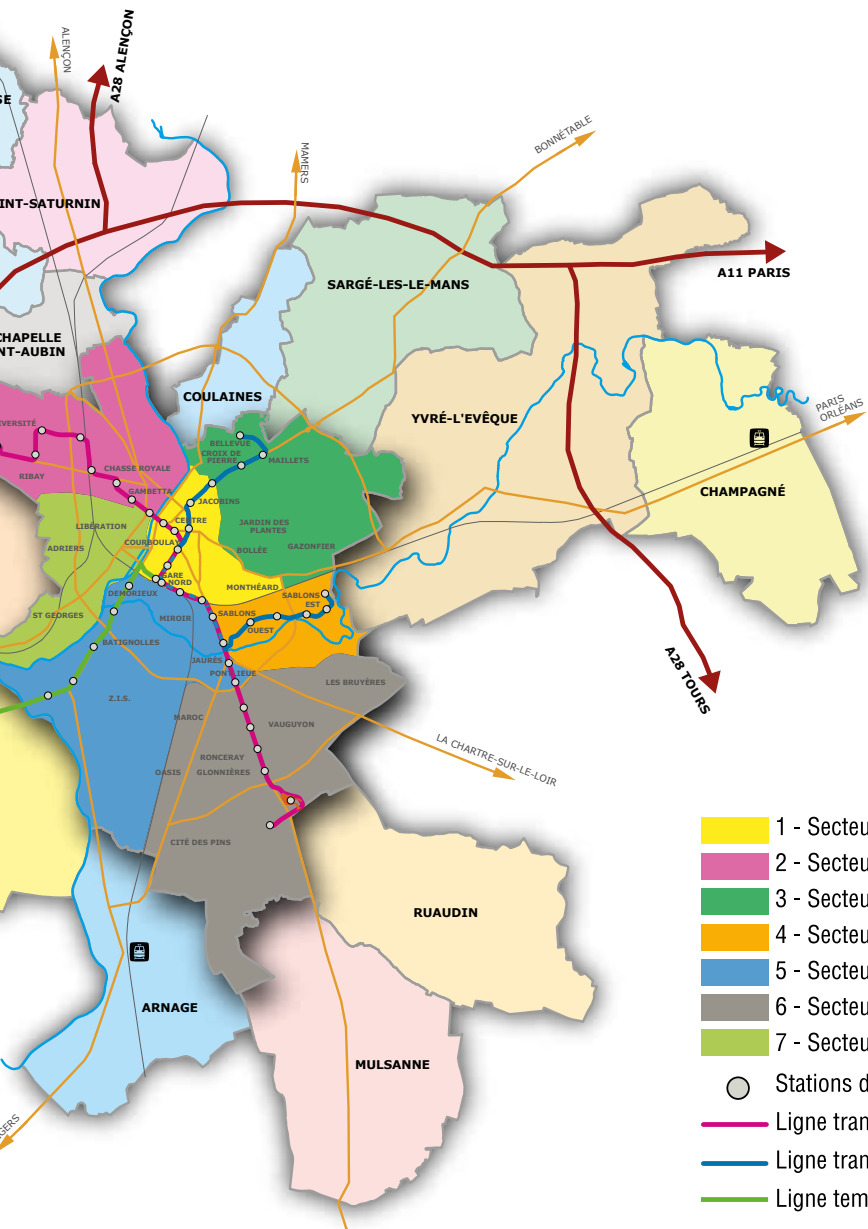
Ainsi, il ne faut que :

- 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.



TEURS DE LA VILLE DU MANS



ÊTRE LOCATAIRE

LE LOCATIF SOCIAL

Le Mans Métropole propose une offre de logements diversifiée (collectifs, intermédiaires, individuels) ouverte à toutes catégories (familles, jeunes, seniors...) et accessible, dans des délais raisonnables.

Les logements sociaux sont ouverts à tout public sous conditions de ressources (révisées au 1^{er} janvier de chaque année).

COMMENT FAIRE VOTRE DEMANDE ?

Trois possibilités s'offrent à vous pour votre demande de logement social :

- **Vous pouvez remplir l'imprimé** unique de demande de logement auprès d'un bailleur social ou d'un partenaire (*cf. page 7*).
- **Vous pouvez télécharger le formulaire Cerfa n° 14069*04** sur lemansmetropole.fr rubrique démarches, le compléter et le déposer auprès d'un bailleur social ou d'un partenaire.
- **Vous pouvez saisir votre demande en ligne : demandelogement72.fr** Pour les demandeurs en situation de handicap, remplir la page "complément à la demande de logement social", intégrée dans le formulaire permettant de préciser les besoins d'adaptation du logement.

Que devient votre demande ?

Une fois saisie sur le fichier commun de la demande locative sociale, elle sera prise en compte par tous les organismes (un seul dépôt suffit) et vous recevrez un récépissé de dépôt du dossier indiquant votre numéro d'inscription.

ATTENTION !

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.

BON À SAVOIR

Vous pouvez effectuer votre demande de logement social et retrouver les coordonnées du service Habitat - Logement de Le Mans Métropole sur son application **Le Mans en Poche** (rubrique **Ma Mairie / Démarches en ligne / Effectuer sa demande de logement social**).

i Plus d'information sur lemansmetropole.fr (tapez logement, locatif social).

6



LMMH - Isaac Newton - Le Mans 2

CHIFFRES CLÉS

LE MANS MÉTROPOLE

26 286 logements sociaux existent sur le territoire (au 1^{er} janvier 2021), soit 26% des résidences principales (taux 2020).

LES BAILLEURS SOCIAUX ET PARTENAIRES

LE MANS METROPOLE HABITAT

Immhabitat.com

37, rue de l'Estérel,
Le Mans

02 43 41 53 00

Du lundi au vendredi :
de 8h-12h et 14h-17h.

• **Agence commerciale,
monappartau Mans.com**

8 bis bd Robert-Jarry,
Le Mans

02 43 52 07 07

Lundi, mercredi et vendredi
10h-12h30 et 4h-17h,
mardi et jeudi 14h-17h30.

• **Agences de proximité**

Du lundi au vendredi
10h30-12h et 14h-16h.

Agence du centre-ville,

36-38 rue Gambetta,
Le Mans

02 43 14 12 80

Agence

des Bords-de-l'Huisne,
45 bd Winston-Churchill,
Le Mans

02 43 50 28 10

Agence des quartiers

Sud / Vauguon,

1 bd des Glonnières,
Le Mans

02 43 50 17 40

SARTHE HABITAT

sarthe-habitat.fr

158 av Bollée, Le Mans

02 43 43 72 72

Du lundi au vendredi
8h30-12h30 et 13h30-17h30.

Agence Allonnes,

Centre commercial
des Perrières,

02 43 43 72 72

Du lundi au vendredi
8h30-12h30 et 13h30-17h30.

MANCELLE D'HABITATION

mancelle-habitation.fr

11 rue du Donjon, Le Mans

02 43 74 45 45

Du lundi au vendredi
8h45-12h15 et 14h-18h.

ICF HABITAT

ATLANTIQUE

icfhabitat.fr/atlantique

25 bis, rue Auguste-Piron,
Le Mans

02 43 72 51 30

Le lundi 9h-12h, le mercredi
et le vendredi 14h-16h30
ou sur rendez-vous.

CDC HABITAT SOCIAL

cdc-habitat.com

7 av. François-Mitterrand
(4^e étage), Le Mans

02 43 43 74 10

**Centre de relations
clients 09 73 321 421**

Du lundi au vendredi
8h-19h

Accueil du public à l'agence
du lundi au vendredi
9h-12h ou sur rendez-vous
l'après-midi.

PODELIHA

podeliha.fr

50 bd Robert-Jarry, Le Mans

02 41 68 77 00

Du lundi au vendredi,
9h-12h et 3h30-17h.

ACTION LOGEMENT SERVICES

• **Agence Le Mans
actionlogement.fr**

25 rue d'Arcole, Le Mans
02 43 39 56 78

Du lundi au jeudi 9h-12h30
et 13h30-17h30,
Le vendredi sur rendez-
vous uniquement.

**Pour les salariés
du secteur privé
candiditez directement
pour un logement
sur la nouvelle plateforme
AL'in.fr**

À NOTER

LE SERVICE HABITAT-LOGEMENT

de Le Mans Métropole
vous aide pour l'enregis-
trement et le suivi
de votre demande
de logement dans le parc
public en fonction :

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

habitat@lemans.fr

Immeuble Condorcet,
16 avenue François-

Mitterrand, Le Mans

02 43 47 38 75 ou 76

Par téléphone, du lundi
au vendredi 9h-12h
et 13h-17h.

Au service, uniquement
sur rendez-vous le lundi et
mercredi (journée
complète) le mardi et
jeudi (matin uniquement).

ÊTRE LOCATAIRE

LE LOGEMENT POUR LES JEUNES

Logement universitaire, hébergement en résidences Habitat jeunes, petits logements en ville, colocation... Au Mans, vous trouverez une large offre de logements, à des tarifs modérés.

LE LOGEMENT ÉTUDIANT

LE LOGEMENT UNIVERSITAIRE GÉRÉ PAR LE CROUS

Cité universitaire Vaurouzé

16 boulevard Charles-Nicolle, Le Mans
716 chambres rénovées dont 31 de 18 m² avec frigo et cabine individuelle comprenant douche, lavabo et wc et accès gratuit à internet.

Loyer : 9 m² : 245 € ; 18 m² : 290 € (toutes charges comprises).

Deux logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Hébergement d'été possible, en juillet et en août pour les groupes.

Résidence universitaire Bartholdi

14 au 24 bis avenue Bartholdi, Le Mans
182 T1 meublés de 21 m², loyer : 320,82 €
23 T1 bis de 31 m², loyer : 412,55 € (chauffage et eau compris).

Colocation pour les couples uniquement.

Sept logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Ces logements ouvrent droit à l'APL (Bartholdi) ou à l'ALS (Vaurouzé).

Contact :

Cité U Vaurouzé

16 boulevard Charles-Nicolle,

02 43 43 76 00

Du lundi au vendredi de 9h à 17h.

ATTENTION !

Pour obtenir un logement au Crous, l'étudiant doit constituer un DSE (dossier social étudiant) en ligne sur messervices.etudiant.gouv.fr et être inscrit dans une formation habilitée à recevoir des étudiants boursiers. Les étudiants en alternance seront éligibles sous certaines conditions, les apprentis et stagiaires selon les disponibilités. Inscriptions du 15 janvier au 15 mai, précédant votre rentrée universitaire.

LE +

Le Crous propose un service d'offres de logements en ville, réservé aux étudiants, après création d'un compte personnel sur lokaviz.fr



© Stéphanie Fuentes / Cité Vaurouzé

LA COLOCATION ÉTUDIANTE AVEC LE MANS MÉTROPOLE HABITAT

9



Agence commerciale

8 bis boulevard Robert-Jarry, Le Mans
02 43 52 07 07

monappartaumans@immhabitat.com

Le bailleur social Le Mans Métropole Habitat 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, pour des loyers moyens compris entre 165 € et 250 € par personne, charges comprises Plus d'infos :

monappartaumans.com

NOUVEAU, Le Mans Métropole Habitat propose également des logements étudiants : studio, T1 ou T2, en formule solo, équipés en électroménager, selon les disponibilités, pour des loyers compris entre 200 à 365 € par mois.

LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PRIVÉES

Résidence Le Ribay

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

Loyer : de 345 à 709 €, eau, électricité,
chauffage, charges communes, taxe
ordures ménagères, internet, mobilier
et salle de sport compris
dans tous les logements.

 **Dix T1 accessibles aux personnes
à mobilité réduite.**

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 - fac-habitat.com

21 boulevard Georges-Méliès, Le Mans
02 43 28 20 51

Résidence étudiante du Pré

Studios meublés avec kitchenette.

 **Trois accessibles aux personnes
à mobilité réduite.**

Loyer : de 290 € à 450 € toutes charges
comprises.

2 place du Pré, Le Mans - **02 43 21 76 49**

Résidence étudiante Saint-Damien

Studios meublés avec kitchenette

Loyer : de 300 € à 420 €, toutes charges
comprises 5-7 cours Saint-Damien,

Le Mans

02 43 82 64 10

lesresidencesetudiantesdumans.com

Résidence Odalys Campus - Les Halles

Nouvelle résidence ouverte en 2020.

Située à deux pas du centre-ville et des
transports, la résidence propose des T1,
T1bis et T2 meublés, entièrement équipés,
de 16 à 32 m² à partir de 503 € (charges
comprises hors électricité) et de nombreux
services : wifi, espace détente, coworking,
salle de fitness, local vélos...

Odalys Campus les Halles,

02 rue Pasteur, Le Mans,

02 43 23 58 57


odalys-campus.com

Résidence Twenty Campus

Le Mans Presle 

Située rue de la Presle, du studio au T2
meublés, à partir de 510 €, toutes charges
et services inclus.

Twenty Campus Le Mans

Université , résidence neuve, située
31 rue Jean-Grémillon, du studio au T2
meublés, à partir de 515 € toutes charges
et services inclus (Internet, petit déjeuner,
ménage service 2x/mois, salle de fitness,
salle de co-working, présence d'un respon-
sable de site).

Pour ces deux résidences, réservations
et renseignements sur twentycampus.com

Résidence Les Jardins du Ribay

(contacts n°1 et 3)

5, 7, 9 et 11 boulevard Georges-Méliès,
Le Mans

Studios, T1bis et T2, de 320 €
pour un studio à 410 € pour un T2,
hors charges.

Résidence Nobel

(contacts n°1 et 2)

1, 3 et 5, allée Alfred-Nobel, Le Mans

Studios, T1, T2, à partir de 330 € charges
comprises.

Contacts des intermédiaires

(agences immobilières, notaires...) :

n°1 Agence Marteau Immobilier

02 43 24 64 02

n°2 Citya Le Syndic

02 43 210 240

n°3 SCP Fournier, Notaires associés

02 43 24 37 15

BON À SAVOIR

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

LES RÉSIDENCES HABITAT JEUNES

Ce sont des associations à but non lucratif qui 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.

Le Flore Habitat Jeunes

Chambre de 10 m² à partir de 35 € (APL maximum déduite). Forfait mensuel : 16 repas + 26 petits déjeuners à 196,10 €. Studio de 20 m² à partir de 102 € (APL maximum déduite). Forfait mensuel : 8 repas + 26 petits déjeuners à 132,50 €. Logements indépendants de la studette au T2. Possibilité à la semaine.

🚻 Quatre studios accessibles aux personnes à mobilité réduite.

23 rue Maupertuis, Le Mans

02 43 81 27 55,

contact@leflore.info,

flore-habitatjeunes.org

Ouvert de 9h à 19h et le samedi de 9h à 17h.



LE +

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



Le Relais Habitat et Services Jeunes

Chambre individuelle indépendante de 13 m² (sanitaires intégrés) à partir de 68 € par mois (APL maximum déduite). Dîner à 6 € (sur réservation). 91 chambres individuelles, 15 T1 bis, 5 studios duplex, 33 T2, 1 T3 tous meublés.

🚻 Certains logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

90 avenue Jean-Jaurès, Le Mans

02 43 61 24 24,

accueil@lerelaishabitat-services.fr

fjtrelais.fr

Renseignements du lundi au vendredi de 9h à 19h, le samedi de 9h à 16h.

LE +

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

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 350 €, le montant de l'APL varie de 0 € à 316 €). Vous pouvez faire une simulation sur caf.fr.

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 : unhaj.org

LES AUTRES SOLUTIONS

Le Centre Information Jeunesse de la Ville du Mans vous propose

- Le guide logement et sa page en ligne dédiée aux différentes solutions de logement pour les jeunes au Mans : lemans.fr/facile/la_maison/le_logement_pour_les_jeunes

- Les petites annonces du CIJ 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 : Centre information jeunesse Service Enfance, Jeunesse et Sports de la Ville du Mans

13 rue de l'Étoile, Le Mans.

02 43 47 38 50

jeunesse.cij@lemans.fr

Du lundi au vendredi de 10h à 12h30 et de 13h30 à 18h (17h le vendredi, fermé le jeudi matin).

Hébergement Temporaire chez l'Habitant

Jeune de 15 à 30 ans, en situation d'emploi ou en contrat en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation), en formation professionnelle, stage d'études..., vous avez besoin d'un hébergement à proximité de votre employeur.

Le réseau habitat Jeunes met en relation des hébergeurs, propriétaires de logement en milieu rural et des jeunes ayant besoin d'un hébergement de courte durée.

L'hébergement proposé est une chambre meublée avec un coût de 15 € la nuit dans une limite de 270 € par mois. Des territoires sont couverts par cette expérience innovante et solidaire : les communautés de communes du Pays Sabolien, du Pays Flèchois, de Loué – Brûlon - Noyen , de Sud Sarthe et de Loir - Lucé - Bercé (**contacter Le Flore**) et celle du Pays de l'Huisne sarthoise (**contacter Le Relais**), **contacts page 11.**

Mission locale

Insertion sociale et professionnelle des jeunes de 16/25 ans.

- **Permanence logement** : entretiens individuels permettant de prévenir, informer et conseiller les jeunes sur l'accès au logement (aide à l'accès, modes de recherche, budget à prévoir, organismes) et de les aider à résoudre des situations d'hébergement précaire.

- **Ateliers logement** : information et conseil sur l'accès au logement à travers une dynamique d'échange et des outils appropriés.

39, rue de L'Estérel, Le Mans
02 43 84 16 60



🏠 HÉBERGEMENTS DIVERS



Studio résidence Hermès

Résidence Hermès

185 rue Henri-Champion, Le Mans

02 43 84 69 27 - fatiha.khribach@sarthe-habitat.fr - sarthe-habitat.fr

Accueille principalement des étudiants et des personnes en formation professionnelle. 116 chambres et 15 studios, meublés, de 254 € la chambre à 387 € le studio, toutes charges comprises (eau, électricité et chauffage avec possibilité d'allocation logement, pas de taxe d'habitation). Préavis et dépôt de garantie d'un mois.

Campus de la Californie

Le Relais Habitat Jeunes

195, rue Henri-Champion, Le Mans

02 43 17 80 00

campus@lerelaishabitat-services.fr
fjtrelais.fr

Accueille des personnes en contrats d'apprentissage ou de professionnalisation.

60 T1 meublés de 20 m², équipés avec accès internet (possibilité APL), loyer pour un mois : 55€ (APL maximum déduite) toutes charges comprises, 92,50 € à la semaine.

 Quelques logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Redevance au mois ou à la semaine, selon le rythme de l'alternance.

Résidence sociale Nelson-Mandela

60 rue de l'Angevinière, Le Mans

02 43 86 30 58

contact@assonelsonmandela.fr

Logements temporaires pour personnes de plus de 25 ans, studios et appartements meublés. Les appartements sont éligibles à l'APL et sont toutes charges comprises. Du lundi au vendredi de 9h à 13h et de 14h à 18h (fermé le mercredi après-midi), le samedi de 9h à 12h.

association-nelson-mandela.com

ÊTRE LOCATAIRE

L'HÉBERGEMENT PONCTUEL

Vous êtes de passage, en formation ou en attente d'intégrer votre logement, plusieurs possibilités s'offrent à vous.

Le Flore Habitat Jeunes

23 rue Maupertuis, Le Mans

02 43 81 27 55

26,05 € la nuit avec petit déjeuner

(3 nuits maximum).

Adhésion obligatoire FUAJ (Fédération unie des auberges de jeunesse).

flore-habitatjeunes.org

Le Relais Habitat et Services Jeunes

90 avenue Jean-Jaurès, Le Mans

02 43 61 24 24

18,50 € la nuit, en chambre individuelle toute équipée.

Adhésion annuelle : **5 €**

lerelaishabitat-services.fr

ftjrelais.fr

La cité universitaire Vaurouzé

16 bd Charles Nicolle, Le Mans

02 43 43 76 00

Pour un séjour temporaire inférieur

à 30 nuits, contactez la centrale

de réservation Bed&Crous :

bedandcrous.com/residences/le-mans.

22 € pour un étudiant, **26 €** pour un non

étudiant. Pour un séjour supérieur

à 30 nuits, connectez-vous sur :

crous-nantes.fr

BTP CFA Sarthe

15 rue du Ribay, Le Mans - **02 43 39 92 92**

21 € la chambre individuelle ou collective

à trois lits, **2,70 €** le petit déjeuner.

 **Une chambre accessible aux personnes à mobilité réduite.**

Office de tourisme

Hôtel des Ursulines, 16 rue de l'Étoile,

Le Mans

02 43 28 17 22

Du lundi au vendredi de 10h à 13h30

et de 14h30 à 18h. Le samedi de 10h à 18h.

Pour vous informer sur les hôtels, gîtes, chambres d'hôtes et campings.

lemans-tourisme.com

officedetourisme@lemans-tourisme.fr

Centre du Gué-Bernisson

102, rue de l'Esterel, Le Mans

02 43 47 46 48

Propose hébergement et restauration

uniquement pour les groupes :

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 logement des seniors

Sur Le Mans : le Centre communal d'action sociale de la Ville du Mans (CCAS) gère 9 établissements d'hébergement : 7 pour personnes âgées (Ehpa), dont 5 résidences autonomes et 1 domicile collectif, et 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 sur les sites suivants :

• Ehpad public site Irène-Joliot-Curie -
51 rue des Maillets, Le Mans -
02 43 81 87 75

• Ehpad public site Jean-Jaurès -
111 à 131 avenue Jean-Jaurès, Le Mans -
02 43 75 77 58
ehpad@lemans.fr

Sur les autres communes

• 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

• Foyer "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 du Parc, rue Gougéard,
02 43 89 67 80
residenceduparc-yvreleveque@orange.fr

• Saint-Saturnin

Ehpad Saint-Saturnin
Rue de Corbeni, **02 43 61 53 80**
Ehpad.saintsaturnin@fondation-gcoulon.fr

Les bailleurs sociaux proposent également des offres de logement adaptées aux seniors, cf p7.

L'information des seniors

Département de la Sarthe

• **Sarthe Autonomie (Maison départementale de l'autonomie)**, édite des documents d'information à destination des usagers et des professionnels et à disposition dans tous les Clics.

Annexe de la Croix-de-Pierre,
2 rue des Maillets, Le Mans,
N° unique 0 800 52 62 72 (appel gratuit).
Du lundi au vendredi 8h30-12h30
et 13h30-17h.

www.sarthe.fr

• Secteur Couronne Est

Centre médical Georges-Coulon,
1 rue Georges-Coulon, Le Grand-Lucé,
02 43 61 03 49
Du lundi au vendredi 9h-12h et 14h-17h.
Fermé le mardi et le jeudi après-midis.

• **Secteur Couronne mancelle Nord-Ouest**,
Accueil sur rendez-vous.

Antenne Coulaines

7 bis rue de Belle-Île, Coulaines,
02 43 74 11 10
Du lundi au vendredi 9h-12h et 14h-17h.
Fermé le mardi et le jeudi après-midis.

Antenne 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.
Fermé le mardi et le jeudi après-midis.

ÊTRE PROPRIÉTAIRE CONSTRUIRE OU ACHETER

Quel sera votre choix ? Logement neuf ou ancien ? Faire construire ou acheter un logement sur plan ? Devenir propriétaire est possible. L'agglomération vous accompagne.

Il existe différents moyens pour devenir propriétaire sur le territoire de Le Mans Métropole que ce soit pour la recherche d'un terrain à bâtir ou pour l'achat dans l'ancien ou le neuf.

Les terrains constructibles

Des aménageurs vendent aux particuliers des terrains à bâtir en Zac (Zone d'aménagement concerté) sur Le Mans Métropole.

Pour des terrains sur :

- **Le Mans** : Zac Ribay-Pavillon (secteur Belle-Chasse)
Zac La Cartoucherie
- **Allonnes** : Zac Bussonnière (secteur Perrières)
- **Yvré-l'Évêque** : Zac Halle de Brou

Contact : Cenovia

41 rue de l'Estérel, CS 51511,
72015 Le Mans Cedex 2

02 43 39 19 70. contact@cenovia.fr

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30
et de 14h à 17h30 sauf vendredi 17h.

cenovia.fr

Pour des terrains sur :

- **Trangé** : Zac du centre bourg

Contact : Nexity

3 place du Général Leclerc CS 94330,
37000 Tours

Sophie Roquet - **02 47 48 01 88**

nexity.fr

L'achat dans le neuf

Plusieurs programmes de logements neufs sont proposés sur le territoire de Le Mans Métropole. La mise en vente est assurée par des promoteurs privés.

Ces logements sont livrés clé en main et peuvent bénéficier de certains avantages (frais de notaires et TVA réduite sous certaines conditions). Pour la recherche de ce type de logement, les notaires et les agences immobilières du territoire peuvent être de bons interlocuteurs. Certaines de ces programmes sont également visibles sur internet.

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 page 18.

16



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 au Mans au 02 43 39 56 75

Crédit Social des Fonctionnaires, 97 rue Nationale au Mans au 06 87 70 70 11

L'accession aidée à la propriété

Le Mans Métropole développe des programmes d'accession aidée à la propriété, en partenariat avec divers opérateurs (HLM et promoteurs privés). Elle apporte, dans ce cadre, une aide à l'accédant de 5 000 € à 8 000 € par logement.

Ces opérations offrent des prix maîtrisés et, dans certains cas, des garanties de rachat et de relogement en cas de difficulté.

Pour connaître les conditions d'accès et les programmes en cours de commercialisation :

Service Habitat-Logement de Le Mans Métropole

Immeuble Condorcet

16 avenue François-Mitterrand, Le Mans
02 43 47 38 78

habitat@lemans.fr

www.lemansmetropole.fr rubrique : facile, le logement.

La vente HLM

Certains programmes HLM (initialement locatifs) peuvent être proposés à la vente s'ils ont été acquis ou construits depuis plus de 10 ans par un organisme HLM.

Ces ventes concernent des appartements ou des pavillons.

Pour connaître les conditions d'accès et les programmes en cours de commercialisation, contacter les bailleurs sociaux du territoire dont les coordonnées apparaissent en page 7 du présent guide.

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.

anil.org ou adil49.org



Mançelle d'Habitation Les Cottages de la Lande

L'habitat participatif

Vous pouvez vous renseigner sur des projets d'habitat écologiques, participatifs, coopératifs et solidaires grâce aux contacts suivants :

l'association Ecolieux 72

Renseignements : permanence mensuelle le 3^e mercredi de 17h à 19h30 à l'Épicerie sur le zinc.

ecolieuxhp.72@gmail.com
ecolieux72.fr

Le projet d'habitat participatif Canop'îlot (quartier de l'Université au Mans)

Contact : 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 ?

Contact : Service Urbanisme-Qualité architecturale Le Mans Métropole
Immeuble Condorcet,

16 avenue François-Mitterrand, Le Mans.
urbanisme@lemans.fr

02 43 47 45 18 ou **02 43 47 45 41**
du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h à 17h.

ÊTRE PROPRIÉTAIRE AMÉLIORER SON LOGEMENT

Vous souhaitez améliorer votre résidence principale ou votre logement locatif ? Des aides existent.

SURE

Service Unique de la Rénovation Énergétique est un **service public**, gratuit et neutre pour **conseiller et accompagner les propriétaires d'un logement** sur le territoire du Pays du Mans*, dans leurs démarches de **rénovation énergétique**.

Des conseillers techniques sont disponibles pour répondre aux questions des propriétaires par téléphone.

De même, si le propriétaire souhaite bénéficier d'un **accompagnement personnalisé**, il peut prendre rendez-vous avec un conseiller afin de formaliser le projet. cet accompagnement permettra d'effectuer une évaluation du **coût des travaux**,

une **analyse de devis** ou d'obtenir une aide au montage des **dossiers de demandes de subventions**.

02 55 44 10 10

contact@sure-paysdumans.fr

www.sure-paysdumans.fr

Accueil téléphonique du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30



18

LES AIDES DE L'ANAH

JE SUIS PROPRIÉTAIRE, J'OCCUPE MON LOGEMENT

Vous pouvez bénéficier de subventions, sous certaines conditions, notamment de ressources et selon la nature des travaux. Le taux de subvention peut varier en fonction de ces conditions.

Attention ! Plafond à comparer avec le revenu fiscal de référence figurant en bas à droite de votre avis d'imposition.

JE SUIS PROPRIÉTAIRE, JE LOUE MON LOGEMENT

Vous pouvez bénéficier de subventions et, dans certains cas, de déductions fiscales sur vos revenus fonciers à trois conditions :

- plafond de ressources pour le locataire uniquement,
- engagement sur le niveau de loyer,
- nature des travaux.

Les plafonds de ressources 2022 en euros des propriétaires occupants

Nombre de personnes composant le ménage	1	2	3	4	5	Par personne supplémentaire
Ménages aux ressources très modestes	15 262	22 320	26 844	31 359	35 894	+ 4 526
Ménages aux ressources modestes	19 565	28 614	34 411	40 201	46 015	+ 5 797

*Le Pays du Mans est composé de 6 intercommunalités : Communauté de communes de la Champagne conlinoise et du Pays de Sillé, Maine Cœur de Sarthe, Gesnois Bilurien, Orée de Bercé-Belinois, Sud Est Manceau et Le Mans Métropole.

BON À SAVOIR

Les travaux ne doivent pas commencer avant le dépôt de votre demande de subvention aux travaux et doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment labellisés RGE.

RENSEIGNEMENTS ET CONSEILS

• la Délégation locale de l'Anah

Pour les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah.

19 boulevard Paixhans,

CS 10 013 - 72 042 Le Mans cedex 9

02 72 16 40 19 - ddt-anah@sarthe.gouv.fr

• les opérateurs Anah

Des opérateurs proposent une assistance pour constituer votre dossier de demande de subvention Anah et de financements complémentaires (Caf, MSA, Caisses de retraite, Conseil départemental de la Sarthe...)

SOLIHA

47 rue Paul-Ligneul

72000 LE MANS

02 43 42 12 72

contact.sarthe@solihapdl.fr

CITEMETRIE

9 rue du 33° Mobiles

72000 LE MANS

02 52 35 04 26

citemetrie72@citemetrie.fr

INHARI - Agence de l'Orne

81 Grande Rue

61000 Alençon

02 61 67 18 75

• Sarthe Nature Environnement

Cette association assure différentes missions pour la protection de l'environnement, dont des actions pour la maîtrise de l'énergie et la lutte contre la précarité énergétique, l'amélioration de la qualité de l'air intérieur et l'utilisation des énergies renouvelables, à travers des missions de sensibilisation et d'accompagnement.

10 rue Barbier, Le Mans

02 43 88 59 48

sne75.asso.fr

sarthe-nature-env@wanadoo.fr

• CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Sarthe)

Conseils gratuits (dispensés par des architectes) en construction, extension, restauration, rénovation, adaptation du logement...

1 rue de la Mariette, Le Mans,

02 43 72 35 31

caue-sarthe.com

caue.sarthe@wanadoo.fr

LA PLATEFORME "POUR AGIR ENERGIQU'MANS"

La Plateforme Précarité Énergétique

du CCAS de la ville du Mans est à disposition des foyers manceaux en situation de précarité énergétique : conseil sur les éco-gestes, maîtrise des consommations...

CCAS, 1 rue Hémon, 72000 Le Mans.

02 43 74 51 30 : permanence téléphonique tous les mardis de 9h à 12h ; visite à domicile possible le mardi de 9h à 17h.
energiequemens@lemans.fr

ÊTRE INFORMÉ

AIDES AU LOGEMENT DE LA CAF

Si vos revenus sont modestes, vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier d'aides.

AIDE PERSONNELLE AU LOGEMENT

Si vous payez un loyer et que vos ressources sont modestes, 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.

Attention !

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.

Le montant de ces aides varie selon votre situation. Il est fonction du montant du loyer, des charges, de vos revenus, de votre situation familiale et de votre statut (étudiant, salarié, demandeur d'emploi...). Il peut varier au cours de l'année,

BON À SAVOIR

Depuis janvier 2021, l'aide personnelle au logement est calculée avec les ressources les plus récentes et sont actualisées tous les 3 mois pour tenir compte de la situation du demandeur. Désormais, c'est le montant des 12 derniers mois qui est pris en compte, et non plus celui d'il y a 2 ans. Exemple : l'aide personnelle au logement de janvier, février et de mars 2022 est calculée avec les revenus de décembre 2020 à novembre 2021.

si votre situation a changé (chômage, composition familiale...).
Pensez à mettre à jour votre situation.

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 directement sur **caf.fr**, et transmettre via le compte CAF les justificatifs demandés notamment : l'attestation de loyer lorsqu'elle est exigée ou de résidence remplie par votre bailleur.

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA SARTHE

Accueil du public sur rendez-vous :

178 avenue Bollée, Le Mans.
Du lundi au vendredi de 8h15 à 17h.
Le jeudi de 10h à 17h.

Accueil téléphonique : 32 20

(prix d'un appel local)
Du lundi au vendredi de 9h à 12h30.

Site internet : **caf.fr**

- calculer votre aide au logement
 - demander en ligne votre aide au logement
- Application mobile "Mon compte CAF"**
- consulter en toute mobilité mon compte
 - réaliser des démarches

BON À SAVOIR

i Pour les jeunes de moins de 20 ans, 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 !

i 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).

i 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.



ÊTRE INFORMÉ

AIDES POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT

FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT (FSL)

Si vous avez de faibles ressources (exemple : moins de 700 € par mois pour une personne seule après calcul des charges), le FSL peut vous venir en aide (secteur public et privé) :

- pour accéder à un logement : garantie, caution, avance du 1^{er} loyer, frais d'agence ou de notaire, 1^{ère} assurance locative, aide à l'acquisition de mobilier et aide au déménagement.
- ou pour vous y maintenir : pour le règlement des dettes locatives ou les impayés de factures énergie, eau, téléphonie et internet.

Le FSL peut également intervenir par un accompagnement social pour vous faciliter l'accès et l'installation dans un logement ou favoriser votre maintien dans votre logement.

Ce fonds intervient sous forme de prêts ou subventions. Le règlement FSL est téléchargeable sur **sarthe.fr**

Pour plus d'informations, adressez-vous au [Service Logement, bureau du FSL](#), 40 rue de Joinville, Le Mans **02 43 54 79 12**

Du lundi au jeudi 9h-12h et 13h30-17h, le vendredi 9h-12h et 13h-16h30.

RENCONTRER UN(E) ASSISTANT(E) SOCIAL(E)

- **Si vous habitez Le Mans, contactez :**

[L'unité départementale de la circonscription de la solidarité du Mans \(selon votre quartier\)](#)

Courboulay, 32 rue 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**

Du lundi au vendredi, 9h-12h et 14h-17h.

[Le Centre Communal d'Action Sociale](#)

1 rue Hémon, Le Mans

02 43 74 51 51

Du lundi au vendredi 9h-12h et 13h-17h.

Le Pôle Accompagnement Social assure des permanences sociales :

accueil/accompagnement de tout public (personnes seules ou couples) rencontrant des difficultés, entre autres, d'ordre budgétaire, de logement, bénéficiaires des minimas sociaux, bénéficiaires de salaires ou de retraites modestes.

Ce pôle gère, notamment, l'accompagnement social des allocataires RSA (personnes seules ou couples sans enfants), en lien avec le Département.

Le Pôle Accueil Social/ Accès aux droits assure l'ouverture de droits RSA (personnes seules ou couples sans enfants), des permanences information et orientation pour tout public rencontrant une problématique logement.

- **Si vous habitez dans une commune de Le Mans Métropole contactez :**

[L'unité départementale de la circonscription de la solidarité départementale Couronne mancelle](#)

Unité Allonnes 02 43 14 33 60

Unité Coulaines 02 43 74 11 10

Unité Mulsanne 02 43 20 65 15

Du lundi au vendredi, 9h-12h et 14h-17h.

Elle vous indiquera les lieux de permanences de l'assistant(e)social(e)de votre quartier ou de votre commune.

- **Si vous êtes étudiant à Le Mans Université**

[Le service social des étudiants](#)

Bd Charles-Nicolle, Le Mans

(près de la cité universitaire Vaurouzé).

02 43 83 39 20

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

servicesocial@univ-lemans.fr

univ-lemans.fr

VISALE, LOCA-PASS, MOBILI-JEUNE

Action Logement Services

propose un service pour tous les ménages (sous conditions) entrant dans un logement locatif du parc social ou privé. Cette mesure concerne :

- **La garantie de loyer gratuite VISALE®.** C'est une caution accordée à tous les jeunes de moins de 30 ans et aux salariés de plus de 30 ans, entrant dans un logement locatif du privé (ou parc social, pour le public étudiant ou alternant uniquement). Elle garantit la totalité du bail. Éligibilité et souscription uniquement sur **visale.fr**

- **Le financement du dépôt de garantie, dite Avance LOCA-PASS®.** Elle est mise en place pour le parc privé et le parc social, Elle finance le dépôt de garantie dans la limite de 1200 €, sous forme de prêt sans intérêt, remboursable sur une durée ne dépassant pas 25 mois

Testez votre éligibilité : **locapass.actionlogement.fr**

- **L'aide MOBILI JEUNE®** est une subvention qui permet 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). Le montant de l'aide s'élève entre 10 € et 100 € maximum chaque mois. L'aide est versée chaque mois à terme échu durant votre année d'alternance en cours.

Testez votre éligibilité : **mobilijeune.actionlogement.fr**

Pour connaître l'ensemble des aides accessibles aux jeunes en alternance, connectez-vous sur : **alternant.actionlogement.fr**

- **Aide Mon job Mon logement** Vous êtes salarié et nouveau locataire ? Action Logement propose une aide de 1000 € (sous conditions). Testez votre éligibilité puis faites votre demande : **<https://www.actionlogement.fr/aide-mon-job-mon-logement-jeunes>**

Les dégradations locatives peuvent être désormais prises en charge par Visale.

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'autorise pas de dépôt de garantie).

LE FASTT

Le Fastt apporte de nombreux services aux intérimaires en recherche de logement : des garanties pour rassurer les bailleurs, un accès à des offres de logements, une aide financière pour alléger le montant des honoraires d'agence immobilière, des conseils personnalisés.

Fastt (Fonds d'action sociale du travail temporaire)

fastt.org/logement - 01 71 25 08 28 (du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h30) ou en ligne via l'espace intérimaire sur le site du FASTT.

ÊTRE INFORMÉ

DROITS ET OBLIGATIONS

Mieux connaître vos droits et vos obligations vous permettra d'aborder plus tranquillement votre statut de locataire.

LE BAIL DES LOGEMENTS VIDES

Le contrat type

Il est obligatoire (cf. annexe 1 du décret 2015-587 du 29 mai 2015) et doit préciser notamment :

- **La 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, le bail est reconduit tacitement pour la même période.

- **Les caractéristiques des locaux et équipements :**

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

- **Le montant du loyer, ses modalités de paiement et de révision :**

Le loyer est 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).

- **Le montant du dépôt de garantie (appelé souvent à tort caution) :**

Il est 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...).

Ce délai peut être réduit à un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée.

- **Il doit être signé par le propriétaire et le locataire, chacun en ayant un exemplaire.**

L'état des lieux

- Il est obligatoire en début et en fin de location et doit être conforme au décret

2016-382 du 30/03/16.

- Il doit être réalisé avec soin et précision.
- Il doit être signé des deux parties, annexé au bail et remis le jour même.

À noter : Soyez vigilant, c'est en comparant l'état des lieux d'entrée et de sortie que le propriétaire pourra vous demander une indemnité pour toute dégradation.

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 huissier, les frais seront alors partagés.

Le congé (préavis)

Le locataire peut quitter son logement, en cours de bail, à tout moment (pas nécessairement le 1^{er} du mois), à condition de respecter les règles suivantes :

- **un préavis de trois mois** est nécessaire pour tout congé donné par le locataire (envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre reçu).
 - **ce délai est réduit à un mois** sur justificatifs (à fournir avec le congé) 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 domicile ou en cas d'attribution d'un logement social ou si le logement est situé en zone tendue (tapez zonage ABC cohesion-territoires.gouv.fr).
- Cas particulier : en logement HLM, le préavis peut être réduit à 1 ou 2 mois (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 (ex. : loyer).

Si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour 3 ou 6 ans.

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

LE BAIL DES LOGEMENTS MEUBLÉS

Le contrat type

Il est obligatoire et doit préciser notamment :

- **La durée du contrat**

1 an minimum reconduit tacitement.

Cas particulier : lorsque le logement est loué à un étudiant, la durée du contrat peut être limitée à 9 mois. Le contrat n'est alors pas automatiquement renouvelé.

- **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.

- **Les caractéristiques des locaux et équipements**

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

- **Le 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).

- **Le montant du dépôt de garantie**

Il ne peut pas être supérieur à 2 mois de loyer, hors charges. Pour la restitution cf. page 24.

L'état des lieux

se reporter page 24.

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 3 mois :

- proposer le renouvellement en modifiant certaines conditions (ex. : loyer).

Si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour un an.

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

LE BAIL MOBILITÉ

Si vous êtes étudiant, apprenti, en service civique, en formation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de votre activité professionnelle, vous pouvez signer un "bail mobilité". Ce dernier 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 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 9m² et à 20m³.

ATTENTION ! Si vous occupez le même logement, vide ou meublé, à plusieurs sans être mariés ou pacés, 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.

ÊTRE INFORMÉ

DROITS ET OBLIGATIONS

LES CHARGES

Certaines charges appelées “récupérables” sont dues au propriétaire sur justificatifs :

- l'entretien des parties communes
- l'ascenseur
- le chauffage et l'eau, s'ils sont collectifs
- les ordures ménagères
- les espaces extérieurs, etc.

Dans les petites annonces, ces charges sont souvent appelées : charges communes, locatives ou collectives.

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.

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 multirisque habitation
- la taxe d'habitation.

LA TAXE D'HABITATION

La taxe d'habitation est établie annuellement, en fonction de votre situation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Son montant varie en fonction du type de logement, du nombre de personnes y résidant ainsi que de vos revenus.

Elle est due pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation.

Néanmoins, certains locaux tels que les logements d'étudiants gérés par le CROUS en sont exonérés.

Elle est encaissée pour le compte de la commune où se situe votre habitation et éventuellement du groupement de communes auquel elle appartient et contribue ainsi au financement des services rendus aux habitants, des équipements collectifs...

En 2020, la taxe d'habitation a définitivement été supprimée pour 80% de la population. Pour les 20% de ménages restants, l'allègement sera progressif jusqu'à sa suppression pour l'ensemble des foyers en 2023.

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

La contribution à l'audiovisuel public reste due par l'ensemble de la population. Vous devez la payer si vous détenez un téléviseur ou un dispositif de réception assimilé permettant la réception de la télévision au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Les communes, pour la 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 de remettre sur le marché immobilier (mise en location ou en vente) une partie des locaux considérés. Certains motifs d'exonération existent notamment liés à l'inhabitabilité du logement.

La réforme de la taxe d'habitation ne concerne pas les logements vacants.

Renseignements

Centre des finances publiques du Mans

33 av du Général-de-Gaulle
72038 Le Mans cedex 9

Du lundi au vendredi de 9h à 12h.

Par messagerie sécurisée sur votre espace personnel du site.

Centre de contact : 0 809 401 401

du lundi au vendredi de 8h30 à 19h
(service gratuit + prix d'un appel local)
impots.gouv.fr

LES ASSURANCES

Pourquoi s'assurer ?

• Parce que c'est obligatoire

(article 7 loi du 6 juillet 1989).

Une attestation vous sera demandée par le propriétaire tous les ans.

Attention ! Le défaut d'assurance peut entraîner la résiliation du bail.

• Parce que 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.

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 est bien de le compléter par une responsabilité civile chef de famille car, si vous avez plus de 18 ans et n'habitez plus chez vos parents, vous devez vous garantir pour des dommages de la vie courante.

Le contrat le plus complet s'appelle multirisque habitation : vous êtes alors couvert pour tout.

Lisez attentivement votre contrat et faites jouer la concurrence. Selon les compagnies, les tarifs varient beaucoup. Attention aux délais courts de déclaration en cas de sinistre !

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).

ATTENTION ! Un décret à paraître devrait ajouter à cette liste un diagnostic amiante.

+ D'INFOS :

Consultez le site anil.org ou contactez l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (voir page 16).



ÊTRE INFORMÉ

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, menacé d'expulsion sans possibilité de relogement, hébergé chez un tiers, logé dans des locaux impropres à l'habitation, dans un local manifestement suroccupé ou non-décent et que vous avez à charge un enfant mineur ou une personne handicapée ou présentez vous-même un 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.

Adressez-vous à la **Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS)**, **02 72 16 43 24** ou **02 72 16 43 22**.

LE LITIGE LOCATIF

La Commission départementale de conciliation (CDC) :

Elle est compétente pour connaître 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 29), 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.

Renseignements

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDC
19 boulevard Paixhans - bât. A
02 72 16 40 16

ATTENTION ! Pour la saisir, adressez une lettre recommandée ou courriel (ddt-commission-conciliation@sarthe.gouv.fr) ou au moyen du formulaire téléchargeable sur le site de la Préfecture de la Sarthe

sarthe.gouv.fr (tapez recours locatif). Précisez les coordonnées de la partie adverse, l'objet du litige et joignez les pièces justificatives. Ce service est gratuit.

Des associations de défense des locataires et consommateurs :

Maison des associations, 4 rue d'Arcole, Le Mans, où elles assurent des permanences :

- **CLCV** : Consommation logement et cadre de vie, 3^e étage, salle 14, **02 43 23 32 57**

clcv.org

- **CNL** : Confédération nationale du logement, porte 12, 3^e étage, **02 43 28 04 03**
lacn172.com

- **CSF** : Confédération syndicale des familles, salle 7, 3^e étage, **02 43 28 01 44**
la-csf.org

- **UFC 72** : Que choisir ? Union fédérale des consommateurs, 21 rue Besnier, Le Mans - **02 43 85 88 91**

sarthe.ufcquechoisir.fr

Vous pouvez également contacter une association de propriétaires :

UNPI 72 : Union Nationale de la Propriété Immobilière Chambre de Commerce et d'Industrie, 3 boulevard René-Levasseur, Le Mans, **02 43 77 95 63 72**.
unpi.org

En cas de difficultés d'accès à un logement ou de conflit avec votre propriétaire, des recours sont possibles.

LA DISCRIMINATION

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.

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 : **defenseurdesdroits.fr**
- par courrier (sans affranchissement) à l'adresse suivante : Défenseur des droits - TSA 90716 Libre réponse - 75342 Paris Cedex 07
- par téléphone : **39 28**

LA DÉCENCE DU LOGEMENT

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.**

À défaut, 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 28) ou le juge, si besoin.

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

L'HABITAT 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*".

En tant que professionnel ou particulier, si vous êtes confronté à cette situation :

- 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 la signaler au guichet unique habitat indigne par mail : **ddt-habitat-indigne@sarthe.gouv.fr** ou par courrier **Direction Départementale des Territoires**, 19 Boulevard Paixhans, Le Mans. Une fiche de repérage et d'autres informations sont consultables sur le site de la **Préfecture de la Sarthe sarthe.gouv.fr**, tapez agir contre l'habitat indigne en Sarthe.

RECHERCHE D'UN LOGEMENT PRIVÉ

Vous souhaitez louer ou acheter un logement, voici quelques adresses utiles pour votre recherche.

Les petites annonces

C'est un moyen simple de se mettre en relation avec des propriétaires à travers la presse quotidienne ou les sites internet.

BON À SAVOIR

Vous trouverez des offres :

- de particuliers,
- d'agences immobilières, 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. Attention ! Vous abonner ne vous donne pas la garantie d'obtenir un logement.

@ Sites utiles

- La presse locale et les sites internet

Ouest-France

ouestfrance-immo.com

Parution d'un cahier d'annonces le samedi.

Et bien sûr les sites : **le Bon coin**,

Paru-vendu, **Se loger.com**, **lokaviz.fr**

(pour les étudiants), **infos-jeunes.fr** (pour les jeunes en Pays de la Loire)...

À NOTER

Consultez les petites annonces du Centre Information Jeunesse de la Ville du Mans, service gratuit d'offres de petits logements individuels ou en colocation (chambres meublées, studios, T1, T2..), voir page 12.



- Les agences immobilières et administrateurs de biens

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim)

Chambre Anjou - Maine

Résidence La Comète,

160 rue de Létanduère, 49000 Angers

02 41 88 17 53

contact@fnaim-anjoumaine.fr

Consultez l'annuaire des agences

sur fnaim.fr ou pagesjaunes.fr

rubrique "agences immobilières"

- Les notaires

Chambre interdépartementale des notaires du Maine-et-Loire,

de la Mayenne et de la Sarthe

Délégation de la Sarthe

ci-angers.notaires.fr

Consultations sur rendez-vous :

02 41 25 37 37

S'ÉQUIPER PAS CHER

Les dépôts-vente, les magasins d'Emmaüs,... de l'électroménager rénové et garanti avec **Envie Maine 72** (envie-maine.com) peuvent être une solution pour se meubler sans trop dépenser.

Retrouver leurs coordonnées sur pagesjaunes.fr

LE 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 laposte.fr
 - **La Caisse primaire d'assurance maladie 178** avenue Bollée, Le Mans - ameli.fr **36 46** (prix d'un appel local depuis un poste fixe). Du lundi au vendredi, accueil téléphonique de 8h à 18h, accueil public, sur rendez-vous et en borne libre service de 8h15 à 17h.
 - **La Caisse d'allocations familiales** (voir page 21)
 - **Le service de l'Eau de Le Mans Métropole**, 296 avenue Bollée, Le Mans, **02 43 47 39 00** Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h.
 - **Le Centre des finances publiques du Mans**, (voir page 26)
 - **Votre assureur**, pour votre logement, votre véhicule.
 - **Votre banque**
 - **Votre opérateur téléphonique, internet...**
 - **Les fournisseurs d'énergie** (électricité, gaz). Retrouvez-les sur pagesjaunes.fr rubrique : électricité et gaz
- Urgence Gaz - 0800 473 333**
Urgence électricité - 0972 675 072

CHANGEMENT D'ADRESSE EN LIGNE service-public.fr rubrique **services en Ligne : changement d'adresse.**

Ce service gratuit et facultatif vous permet en quelques clics de déclarer, à plusieurs organismes de votre choix, votre changement de résidence principale et celui des personnes déménageant avec vous.

LES ADRESSES UTILES

Préfecture de la Sarthe

sarthe.gouv.fr
Place Aristide-Briand, Le Mans
02 43 39 72 72

Hôtel de ville du Mans lemans.fr

Place Saint-Pierre,
02 43 47 47 47
Accueil : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h. Le samedi de 8h à 11h45.

Service Propreté de Le Mans Métropole

02 43 47 47 60
lemansmetropole.fr
rubrique : facile, les déchets.
Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30.
Collecte sélective, déchèteries, demande de composteurs...

Setram setram.fr

65 avenue du Général-de-Gaulle, Le Mans,
02 43 24 76 76
Du lundi au vendredi de 8h à 19h, samedi de 9h à 18h.

 Service adapté PMR, **02 43 40 66 60**

CCAS (cf page 22)

1 rue Hémon, Le Mans
02 43 74 51 51
Du lundi au vendredi 9h-12h et 13h-17h (sauf le jeudi après-midi).

Solidarité Femmes 72

52 rue du Puits de la Chaîne, Le Mans
02 43 78 12 75
accueil@solidaritefemmes72.fr
Mise à l'abri et hébergement des femmes victimes de violences.

À VOTRE SERVICE

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 ou 02 43 47 38 76

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 le lundi et mercredi (journée complète) le mardi et jeudi (matin uniquement).

CIJ : Centre Information Jeunesse Service 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

Du lundi au vendredi de 10h à 12h30

et de 13h30 à 18h (17h le vendredi, fermé le jeudi matin).