Guide logement

Le Mans
Une Marque

www.lemans.fr

2014

Sarthe Habitat - Vallée Saint-Blaise

Le Mans métropole
Communauté urbaine

sommaire

PLAN Le Mans Métropole 4

ÊTRE LOCATAIRE

LE LOCATIF SOCIAL 6

LE LOGEMENT POUR LES JEUNES 8
Le logement étudiant
Résidences Habitat jeunes et FJT
Les autres solutions

LE LOGEMENT DES SENIORS 13

L'HÉBERGEMENT D'URGENCE 14

LES AUTRES HÉBERGEMENTS 14

L'HÉBERGEMENT PONCTUEL 15

ÊTRE PROPRIÉTAIRE

CONSTRUIRE OU ACHETER 16
Les terrains constructibles
L'accession sociale à la propriété
Les règles d'urbanisme

AMÉLIORER SON LOGEMENT 18
Les aides de l'Anah
Rénovation énergétique / économies d'énergie
Une OPAH sur le quartier Nationale Gares au 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)

LES DROITS ET LES OBLIGATIONS 24
Le bail des logements vides
Le bail des logements meublés
Les charges
La taxe d'habitation
Les assurances
Les diagnostics

LES RECOURS 28
Le droit au logement opposable
Le litige locatif
La discrimination
La décence

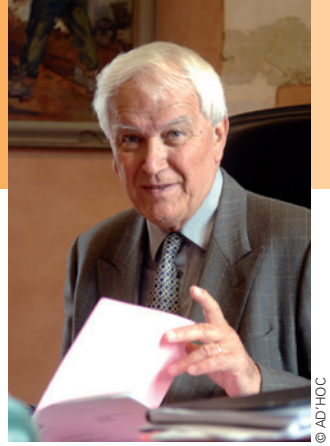
PRATIQUE 30
Le logement privé
Les adresses utiles

À VOTRE SERVICE 32

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.

édito



© AD'HOC

Jean-Claude Boulard

Président de Le Mans Métropole, Maire du Mans

Proposer un logement adapté à chacun est une priorité pour Le Mans Métropole afin de répondre aux besoins des habitants et promouvoir leur qualité de vie. Il existe une offre diversifiée pour les satisfaire, tant en terme de construction de logements neufs qu'en réhabilitation du parc ancien.
Diversité entre accession à la propriété et location mais aussi diversité au niveau des quartiers...

Qui contacter ? Où chercher ? Comment louer ? Comment acheter ?
Comment payer ? Comment se défendre ?

Pratique, le guide Logement vous oriente dans vos démarches et vous informe sur vos droits et obligations.

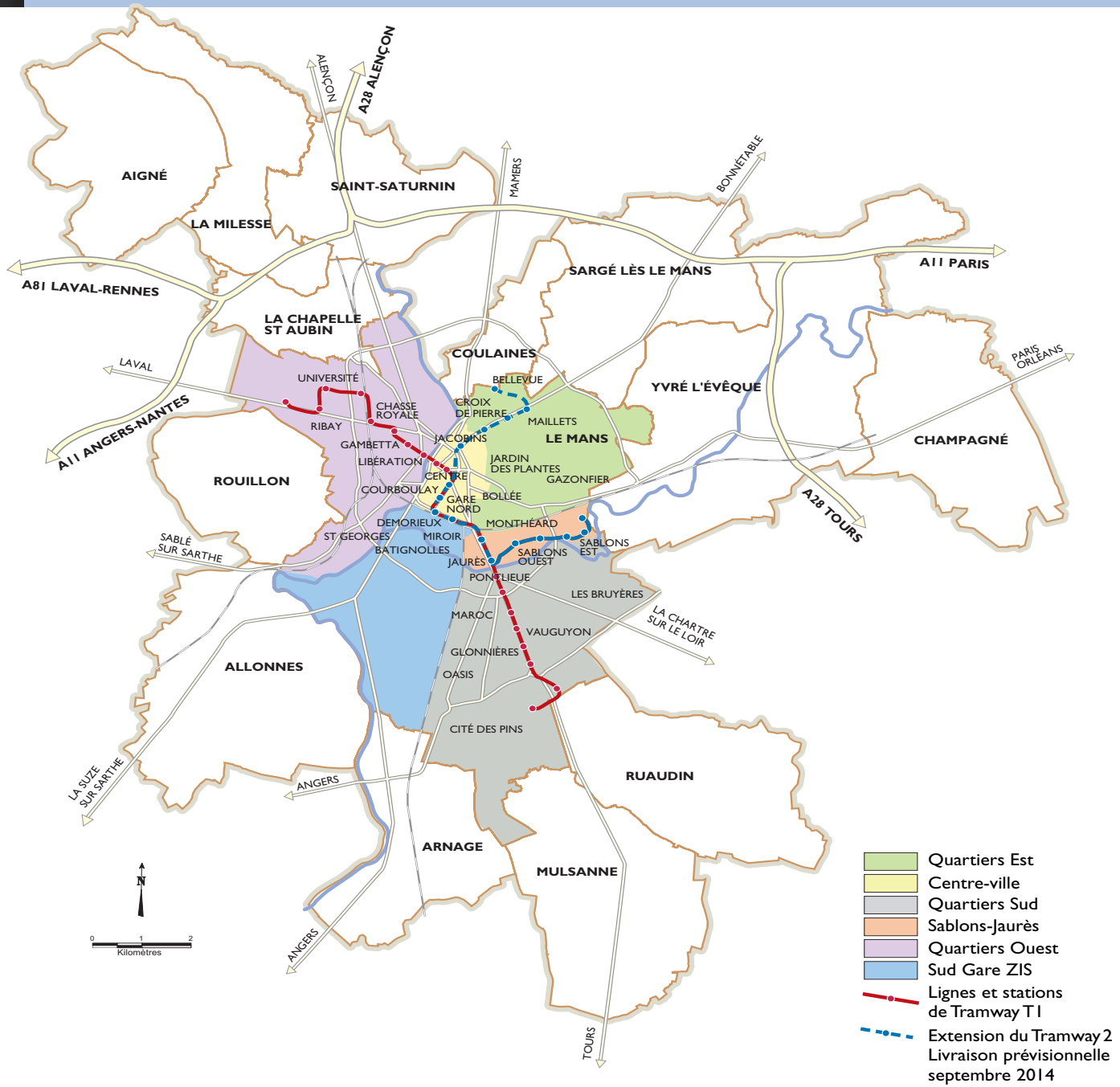
Guide logement 2014

Directeur de la publication : Jean-Claude Boulard, président de Le Mans Métropole.
Rédaction : service Habitat-Logement Le Mans Métropole / service Jeunesse Ville du Mans
Maquette : MCM Information
Réactualisation : service Communication
Impression : Numeriscann 24
Édition : 15 000 exemplaires, avril 2014
Crédits photos : Ville du Mans, bailleurs sociaux et partenaires, sauf mention contraire

Le Mans Une Marque

Le Mans Métropole Communauté urbaine

PLAN des quartiers et de l'agglomération



ÊTRE LOCATAIRE

LE LOCATIF SOCIAL

Le Mans Métropole propose une offre de logements diversifiée (collectifs, intermédiaires, individuels) ouverte à toute catégorie (familles, jeunes, seniors…) et accessible, tant dans le parc public que dans le parc privé, dans des délais raisonnables.

Les logements sociaux sont ouverts à tout public sous conditions de ressources (révisées au 1er 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*1 sur www.lemans.fr rubrique "Téléchargements", le compléter et le déposer auprès d'un bailleur social ou d'un partenaire.
- Vous pouvez saisir votre demande 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 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 de logement que vous obtiendrez une réponse.

À NOTER

En juin 2013, Le Mans Métropole a adopté un deuxième Programme local de l'habitat (2013-2019). Toutes les communes de l'agglomération se sont engagées à développer le logement locatif social. Le document est téléchargeable sur www.lemans.fr rubrique logement.

CHIFFRES CLÉS LE MANS MÉTROPOLE

24 078 logements sociaux existent sur le territoire,
soit 26,4% des résidences principales

Les bailleurs sociaux et partenaires

LE MANS HABITAT

www.lemanshabitat.com
2 rue de la Mariette, Le Mans
***Déménagement à partir du 29 avril 2014**, 37, rue de l'Estérel, Le Mans*
02 43 41 53 00
Du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h.

Agence de location,
35 place des Comtes-du-Maine, Le Mans
02 43 52 07 07
Lundi, mercredi et vendredi de 10h à 17h, mardi et jeudi de 14h à 17h30.

Agence du centre-ville,
2 bis boulevard Alexandre-et-Marie-Oyon, Le Mans
02 43 14 12 80
Du lundi au vendredi de 10h à 12h et de 14h à 16h30 (fermé mardi matin).

Agence des Bords-de-l'Huisne,
2 place des Sablons, Le Mans
02 43 50 28 10
Du lundi au vendredi de 10h à 12h et de 14h à 16h30 (fermé mardi matin).

Agence des quartiers Sud / Vauguyon,
1 bd des Glonnières, Le Mans
02 43 50 17 40
Du lundi au vendredi de 10h à 12h et de 14h à 16h30 (fermé mardi matin).

SARTHE HABITAT

www.sarthe-habitat.fr
158 avenue Bollée, Le Mans
02 43 43 72 72
Du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Agence Allonnes,
Centre commercial des Perrières,
02 43 43 72 72
Du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

MANCELLE D'HABITATION

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

LE FOYER MANCEAU

valloire-habitat.com
rubrique foyer manceau
49 rue d'Alger, Le Mans
02 43 39 56 66
Du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.
Le vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

SAMO

www.groupesni.fr
7 avenue François-Mitterrand (4e étage), Le Mans
09 72 67 68 10
Du lundi au vendredi de 9h à 12h ou sur rendez-vous l'après-midi.

ICF ATLANTIQUE

www.icfhabitat.fr/atlantique
25 bis, rue Auguste Piron, Le Mans
02 43 72 51 30
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h, sauf le vendredi 16h (fermé mercredi matin).

3F IMMOBILIERE VAL DE LOIRE

Antenne de Mainvilliers
1 avenue de Bretagne, BP 91135, 28304 Mainvilliers Cedex
02 34 28 02 02

CIL VAL DE LOIRE

www.cil-valdeloire.com
25 rue d'Arcole, Le Mans
02 43 39 56 78
Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30,
Le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

À NOTER

LE SERVICE HABITAT-LOGEMENT

de Le Mans Métropole vous aide à la recherche d'un 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@ville-lemans.fr
Immeuble Condorcet, 16 avenue François-Mitterrand, Le Mans
02 43 47 38 75 ou **76**
Du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 13h à 17h, le vendredi de 13 h à 17 h.

ÊTRE LOCATAIRE

LE LOGEMENT POUR LES JEUNES

Logement universitaire, hébergement en foyer de jeunes travailleurs, logement en ville, colocation... Au Mans, vous pouvez trouver une large offre de logements, à des tarifs modérés.

LE LOGEMENT ÉTUDIANT

Le logement universitaire géré par le Crous

La Cité universitaire Vaurouzé
16 boulevard Charles-Nicolle, Le Mans
716 chambres rénovées dont 31 de 18 m²
frigo et cabine individuelle comprenant douche, lavabo et wc et accès gratuit à internet.
Loyer : 9 m² : 243,45€; 18 m² : 299,13€.
♿ Deux logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

La Résidence universitaire Bartholdi
16 avenue Bartholdi, Le Mans
182 T1 meublés, loyer : 307,74€
et 23 T1 bis, loyer : 398,08€.
♿ **Sept logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.** Ces logements ouvrent droit à l'APL (Bartholdi) ou à l'ALS (Vaurouzé).
Hébergement d'été possible, uniquement en juillet.

Contact : Antenne Crous Le Mans
22 bd Charles-Nicolle, 02 43 28 60 70
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h30.
Bureaux fermés du 25 juillet au 31 août 2014.

ATTENTION ! Pour obtenir un logement universitaire, constituez un **DSE (Dossier social étudiant)** en ligne sur *www.crous-nantes.fr*
Inscription **du 15 janvier au 30 avril,** 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 www.lokaviz.fr

La colocation étudiante avec Le Mans Habitat

Agence de location
35 place des Comtes-du-Maine, Le Mans
02 43 52 07 07.
contact@lemanshabitat.com
www.lemanshabitat.com

Appartements de 60 à 77m² avec 2 ou 3 chambres et accès au tram, pour des loyers entre 100€ et 150€ par personne.

Les mutuelles étudiantes

Smeba (Société mutualiste des étudiants de Bretagne atlantique)
www.smeba.fr 02 41 20 82 82
La Smeba aide et accompagne les étudiants à trouver un logement en mettant gratuitement à disposition des annonces déposées par des propriétaires (consultables sur le site ou en agence). Infos pratiques, conseils et bons plans sont également à disposition dans le "pack logement", gratuit et disponible en agence (aides au logement, assurances, financement de la caution...).

● Agence centre-ville
34 avenue François-Mitterrand, Le Mans
Lundi, mardi et jeudi de 10h à 18h, mercredi de 10h à 12h30 et de 13h30 à 18h et vendredi de 10h à 17h.

● Agence campus
20 avenue René-Laënnec, Le Mans
02 41 20 82 96
Lundi, mercredi et vendredi de 10h à 13h (fermée pendant les vacances scolaires).

© STÉPHANIE FUENTES / CITÉ VAUROUZÉ

LMDE (La Mutuelle des étudiants)
www.lmde.com
La LMDE accompagne les étudiants dans leur recherche de logement au travers de la **Couverture logement étudiante en proposant :**
- des offres gratuites de logements de particuliers
- un système de dépôt de garantie et de caution
- un guide d'information des droits du locataire et de la première installation

20 avenue René-Laënnec, Le Mans
09 69 36 96 01 (coup d'un appel local à partir d'un fixe).
Du lundi au jeudi de 10h à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 10h00 à 12h30.
(fermé en août).

Koloc' à projets solidaires

L'Association de la fondation étudiante pour la ville (Afev) propose aux jeunes, âgés de 18 à 30 ans, étudiants ou en service civique, de conjuguer engagement solidaire de 3 à 5 heures par semaine et logement étudiant en colocation, sur une année scolaire.
Afev Le Mans
02 43 44 02 21
06 72 31 07 34
lemans@afev.org
www.colocationsolidaire.org

Les résidences étudiantes privées

Résidence Le Ribay
T1 - T1bis - T2- T3 et DUOS équipés,
Logements de 17 à 54 m²
Loyer : de 326 € à 579 €, mobilier, Internet et charges comprises, hors EDF.
Dix T1 accessibles aux personnes à mobilité réduite.
Fac Habitat - *www.fac-habitat.com*
21 boulevard Georges-Méliès, Le Mans
02 43 28 20 51

Résidence étudiante du Pré
Chambres meublées simples et doubles avec kitchenette
Loyer : de 280 € à 350 €, (simples) et 400 € (doubles), toutes charges comprises.
2 place du Pré, Le Mans
02 43 21 76 49

Résidence étudiante Saint-Damien
Studios meublés avec kitchenette
Loyer : de 230 € à 440 €,
toutes charges comprises (taxe d'habitation incluse)
5-7 cours Saint-Damien, Le Mans
02 43 82 64 10

BON À SAVOIR

Des honoraires (parfois réduits pour les étudiants), des frais de bail et (ou) de dossier peuvent vous être demandés par les intermédiaires (agences immobilières, notaires…). Certaines résidences conditionnent la location d'un logement à un engagement sur un "projet de vie" : contrat réunissant certaines règles à respecter pour bien vivre ensemble.

Résidence Le Centaure (contact n°1)
48 rue Colin-Thomas, Le Mans
Studios et T1bis, à partir de 252 €, hors charges.

Résidence Les Estudies (contact n°3)
11 rue de Torcé, Le Mans
Studios meublés à partir de 274 €, hors charges.

Résidence Les Jardins du Ribay
(contacts n°1, 3 et 4)
5, 7, 9 et 11 boulevard Georges-Méliès, Le Mans
Studios, T1bis et T2, de 260 € pour un studio à 320 € pour un T2, hors charges.

Résidence Nobel (contacts n°1, 2, 4 et 5)
1, 3 et 5, allée Alfred-Nobel, Le Mans
Studios, T1, T2, de 270 € pour un studio à 350 € pour un T2, hors charges.

Résidence Les Étamines
Villa Terra (contact n°2)
66 rue des Étamines, Le Mans
T1 de 268 € à 350 €, hors charges.

Contacts des intermédiaires
(agences immobilières, notaires...) :
n°1 **Agence Maïté-Marteau**
14 place Aristide-Briand, Le Mans. **02 43 24 64 02**
n°2 **Citya Le Syndic**
16 place de l'Éperon, Le Mans. **02 43 21 02 40**
n°3 **Étude de Maître Fournier, Notaire**
28 rue du Port, Le Mans. **02 43 24 37 15**
n°4 **Agence Citya Horeau-Couffon**
10 place Franklin-Roosevelt,
Le Mans. **02 43 54 03 60**
n°5 **Maîtres Barbe et Barbe-Teillot**
Notaires associés à Conlie
02 43 20 50 09 - 06 11 12 08 68

RÉSIDENCES HABITAT JEUNES ET FJT

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 31,21 €
(APL maximum déduite). Forfait mensuel :
16 repas + 26 petits-déjeuners à 178,78 €.
Studio de 20 m² à partir de 86,13 € (APL maximum déduite), forfait mensuel :
8 repas + 26 petits-déjeuners à 118,38 €.
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
www.flore-habitatjeunes.org
Ouvert de 9h à 19h et, sur rendez-vous le samedi.

LE +

Service Habitat Jeunes du Flore Habitat Jeunes, du mardi au vendredi, de 14h à 17h30 : information, orientation, conseil pour des jeunes en mobilité sur les possibilités de logement sur Le Mans et la Sarthe. Aide au montage de dossiers .

FJT L'Arc en Ciel

Chambre simple à partir de 63,30 €
(APL maximum déduite). Restauration : repas à partir de 3,50 € , petit-déjeuner : 3 €.(pas de forfait obligatoire)
1 rue du Capitaine-Ferber, Le Mans.
02 43 72 51 96,
www.arcenciel-fjt.fr
Du lundi au vendredi de 14h à 19h et le samedi de 10h à 16h.

LE +

Aide à la constitution des dossiers d'accès au logement et démarches administratives.

Le Relais Habitat et services jeunes

Chambre individuelle indépendante de 13 m² (sanitaires intégrés) à partir de 58 € par mois (APL maximum déduite)
Petit-déjeuner à 2 €, déjeuner à 7 ou 8,20 €, dîner à 4,10 € ou 5,10 € (pas de forfait obligatoire)
91 chambres individuelles, 15 T1 bis, 5 studios duplex, 30 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, *fjt.accueil@wanadoo.fr*
www.fjtlerelais.fr
Renseignements du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et de 21h à 23h, le samedi de 10h à 17h.

LE +

Du lundi au vendredi, de 14h à 19h, aide au montage de dossiers, accompagnement à la mobilité, soutien à la recherche d'emploi.

BON À SAVOIR

Exemple du montant de l'aide au logement (APL) de la Caf, en foyer de jeunes travailleurs (FJT), pour une chambre individuelle avec douche, WC et lavabo (loyer de 350 €)
- Estimation APL de 321,71 € pour les apprentis, stagiaires de la formation professionnelle, chômeur non indemnisé, salarié débutant... Loyer résiduel : 28,29 €.
- Estimation APL de 234,47 € pour les lycéens et les étudiants boursiers. Loyer résiduel : 115,53 €.
- Estimation APL de 205,07 € pour les lycéens et les étudiants non boursiers. Loyer résiduel : 144,93 €.

Remarque : en FJT, l'APL est possible dès le premier mois d'entrée dans le logement.

LES AUTRES SOLUTIONS

Mission locale

Permanence logement sur rendez-vous, pour **les jeunes de 16 à 25 ans.** Possibilité d'ateliers sur demande. Information, orientation des jeunes sur le thème du logement.
39, rue de L'Estérel, Le Mans
02 43 84 16 60

Habitat inter-générationnel

Association Solidaire-Mans
"Logement contre services" : quelques heures de présence et (ou) de services par semaine auprès d'un senior contre un logement (frais d'adhésion et convention d'échange). Places limitées.
06 70 84 86 57, solidaire-mans@orange.fr
solidaire-mans.e-monsite.com
Permanence : Maison des associations, 4 rue d'Arcole, Le Mans (salle 19, sur RDV).

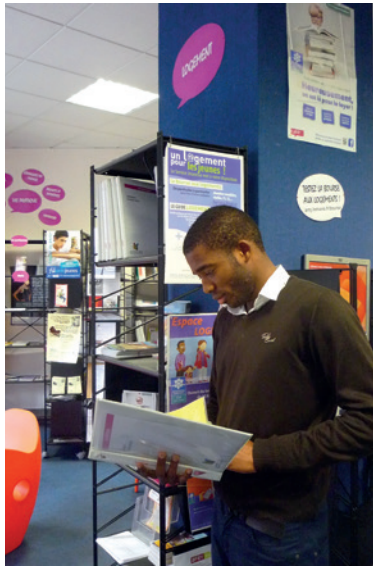
BON PLAN

Le service Jeunesse de la Ville du Mans propose

- **La Bourse aux logements : service gratuit d'annonces d'offres de petits logements** (chambres meublées, studios, T1, T2…), de particulier à particulier, sans frais d'intermédiaires. Elles sont consultables à l'accueil du service Jeunesse ou sur le site : ***www.lemans.fr/jeunesse***

- **Un accès internet gratuit, des informations pratiques sur la recherche d'un logement et sur les droits et devoirs du locataire.**

CIJ : Centre information jeunesse
13 rue de l'Étoile, Le Mans. **02 43 47 38 50** ou **02 43 47 38 95**. *jeunesse.cij@ville-lemans.fr*
Du lundi au vendredi de 10h à 12h30 et de 13h30 à 18h (fermé le jeudi matin).
Le samedi de 14h à 18h. (sauf vacances scolaires).



LE LOGEMENT DES SENIORS

Les besoins des seniors sont variés et multiples, les collectivités l'ont pris en compte, en offrant des réponses adaptées à chaque situation et en essayant d'améliorer en permanence les structures et services.

Le logement des seniors

Sur Le Mans : le Centre communal d'action sociale de la Ville du Mans (CCAS) gère neuf établissements d'hébergement : sept Établissements d'hébergement pour personnes âgées **(Ehpa)**, dont foyers logements et domiciles collectifs et un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes **(Ehpad)** sur 2 sites. Il vous oriente également en fonction de vos besoins et de vos attentes.

- Pour tout renseignement et toute demande concernant les Ehpa :
Centre communal d'action sociale
Service Ehpa information mobilité
7 rue Hémon, Le Mans, 02 43 74 51 89
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 17 h.
Coordination.retraites@ccas.ville-lemans.fr

Le CCAS édite une plaquette "les logements foyers, les domiciles collectifs" qui vous donne toutes les informations nécessaires sur les structures existantes.

- Pour tout renseignement ou demande concernant l'Ehpad, s'adresser directement aux établissements sur les sites suivants :
Ehpad Irène-Joliot-Curie - 51 rue des Maillets
72016 Le Mans cedex 2 - 02 43 81 87 75
courriel: ehpad.joliotcurie@ccas.ville-lemans.fr
Ehpad Jean-Jaurès - 111 à 131 avenue Jean-Jaurès
72100 Le Mans - 02 43 75 77 58
courriel: ehpad.jeanjaures@ccas.ville-lemans.fr

Sur les autres communes de Le Mans Métropole

- Allonnes :
Foyer Jean-Duchesne,
11 avenue François-Cevert, **02 43 80 55 22**

- Arnage : Logement-Foyer "Le Soleil"
5/7 avenue de la Paix, **02 43 21 80 87**
- Coulaines :
- Foyer "Le Plessis"
9 rue du Plessis, **02 43 81 44 78**
- Ehpad "Les Trois Vallées"
rue de Vienne, **02 43 89 67 80**
- Yvré-l'Évêque :
Résidence du Parc, 1 rue Gougeard, **02 43 89 67 80**

L'information des seniors

Conseil général de la Sarthe, les CLIC (Centres locaux d'information et de coordination)

- Centre d'Information Départemental Pour l'Autonomie (CIDPA), CLIC du Mans vous renseigne sur la totalité de l'offre présente sur le Département,
38 avenue Bollée Le Mans,
02 43 81 40 40.
Du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30,
le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
cidpa@cg72.fr ou www.cidpaclic.sarthe.org

- Clic Couronne mancelle Nord-Ouest
Pour les communes de Coulaines, La Chapelle-Saint-Aubin, Rouillon, Aigné, La Milesse, Saint-Saturnin :
24 rue de la Paix, Coulaines, 02 53 04 42 50.
clic.cmno-coulaines@cg72.fr

Pour les communes d'Arnage, Allonnes :
11 allée François-Cevert, Allonnes, 02 43 80 41 70
clic.cmno-allonnes@cg72.fr

- Clic Couronne Est
Pour les communes de Mulsanne, Sargé-lès-Le Mans,Yvré-l'Évêque, Champagné, Ruaudin :
centre médical Georges-Coulon,
1 rue Georges-Coulon, Le Grand Lucé, 02 43 61 03 49
clicse@wanadoo.fr

ÊTRE LOCATAIRE

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 : le 115, n° vert gratuit, 24h / 24h, 7 j / 7

(Ne nécessite pas de carte dans les cabines publiques.)

Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)

44 rue Beauverger, Le Mans
02 43 54 02 25 - Fax 02 43 81 84 31
cao@tarmac.asso.fr
- sans rendez-vous :
Lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 9h30 à 12h
- sur rendez-vous :
Lundi, mercredi de 14h à 17h, vendredi 14h à 16h

Un accueil sans rendez-vous, propose une information, une écoute, une aide en direction des personnes majeures en difficulté d'hébergement ou en situation d'urgence.

AUTRES HÉBERGEMENTS

Résidence Hermès

185 rue Henri-Champion, Le Mans
02 43 84 69 27
fatiha.khribach@sarthe-habitat.fr
Accueille principalement des étudiants et des personnes en formation professionnelle.
Chambres meublées : loyer de 246,74 € à 368,36 €, toutes charges comprises (taxe d'habitation incluse, avec possibilité d'allocation logement).

Résidence sociale Nelson-Mandela

60 rue de l'Angevinière, Le Mans
02 43 86 30 58
Fax 02 43 86 30 44
rsmandela.secretariat@wanadoo.fr
Logements temporaires pour personnes de plus de 25 ans, studios et appartements meublés.
Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h, mercredi de 9h à 12h (fermé le mercredi après-midi et le samedi matin)

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
www.flore-habitatjeunes.org
17,70 € la nuit avec petit-déjeuner (3 nuits maximum).
Adhésion obligatoire "Auberge de Jeunesse".

Le Relais Habitat et Services Jeunes

90 avenue Jean-Jaurès, Le Mans
02 43 61 24 24
www.fjtlerelais.fr
15,50 € la nuit, en chambre individuelle toute équipée. 2 € le petit déjeuner
Adhésion annuelle : 5 €

Foyer de jeunes travailleurs l'Arc en Ciel

1 rue du Capitaine-Ferber, Le Mans
02 43 72 51 96
www.arcenciel-fjt.fr
Pour une nuit, petit-déjeuner compris :
15 € en chambre à deux lits,
17 € en chambre individuelle.
Adhésion annuelle : 8 €

BTP CFA SARTHE

15 rue du Ribay, Le Mans
02 43 39 92 92
btpcfa.sarthe@ccca-btp.fr
22 € la chambre individuelle ou collective à trois lits,
2,50 € le petit-déjeuner.
♿ Une chambre accessible aux personnes à mobilité réduite.

Résidence Hermès

185, rue Henri-Champion, Le Mans
02 43 84 69 27
fatiha.khribach@sarthe-habitat.fr
18,72 € à 22,13 € la nuitée selon disponibilité.

Centre de l'Étoile

26 rue Albert-Maignan, Le Mans (centre ville)
02 43 54 50 02 *mdm@centre-etoile.com*
www.centre-etoile.com
De 19 à 30 € la nuit. Forfait spécial pour les étudiants et les apprentis.

Office de tourisme

Hôtel des Ursulines, 16 rue de l'Étoile, Le Mans
02 43 28 17 22. *www.lemans-tourisme.com*
officedetourisme@ville-lemans.fr
Du lundi au samedi : d'octobre à mars, de 10h à 18h et d'avril à septembre, de 9h à 18h.
Pour vous informer sur les hôtels, gîtes, chambres d'hôtes et campings.

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.

Le Mans Métropole propose une offre de terrains constructibles en Zac (Zone d'aménagement concertée). Elle soutient, pour les ménages modestes, des programmes d'accession sociale à la propriété et conseille sur la réglementation applicable en matière d'urbanisme.

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 :

- Allonnes : Zac du Vivier II
- Le Mans : Zac Ribay-Pavillon (secteur Université)
  Zac La Cartoucherie
- Rouillon : Zac La Mussotrie
- Yvré-l'Évêque : Extension Zac Halle de Brou

Contact :
La Sem (Société d'équipement du Mans)
41 rue de l'Estérel, Le Mans.
02 43 39 19 70. ***www.lemans.fr***
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30.

Pour des terrains sur :

- Mulsanne : Zac Bellevue

Contact :
La Secos (Société d'équipement et de construction de la Sarthe)
158 avenue Bollée, Le Mans
secos@secos.fr
www.secos-sarthe.com
02 43 40 27 27
Du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 (le vendredi à 17h).

L'accession sociale à la propriété

Pour permettre aux familles d'acheter leur premier bien immobilier sur l'agglomération, Le Mans Métropole développe des programmes d'accession sociale à la propriété, en partenariat avec les bailleurs sociaux. Elle apporte, dans ce cadre, une aide à l'accédant de 4 000 € par logement. Ces opérations offrent des prix maîtrisés et 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
www.lemans.fr rubrique Vivre / logement
Du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 13h à 17h, le vendredi après-midi de 13 h à 17 h.

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 **Adil (Agence départementale d'information pour le logement)** en Pays de Loire : Loire-Atlantique, Maine et Loire, Mayenne et Vendée.
www.anil.org

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-Foncier de Le Mans Métropole
Immeuble Condorcet, 16 avenue François-Mitterrand, Le Mans.
www.lemans.fr
02 43 47 45 18 ou 02 43 47 45 21
du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h à 17h.

BON À SAVOIR

Le prêt à taux zéro plus (PTZ+)
Vous souhaitez acquérir votre première résidence principale ? L'État propose, en partenariat avec les établissements bancaires agréés, un prêt à taux zéro pour votre projet de construction ou d'achat d'un logement neuf (sous conditions de ressources et de performance énergétique). Le PTZ+ peut parfois financer certains logements anciens.
Pour plus d'informations rendez-vous sur logement.gouv.fr

ÊTRE PROPRIÉTAIRE

AMÉLIORER SON LOGEMENT

Vous êtes propriétaire ? Des aides existent pour l'amélioration de votre logement.

LES AIDES DE L'ANAH

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.

Je suis propriétaire, j'occupe mon logement

Vous pouvez bénéficier de subventions, sous certaines conditions, notamment de ressources et selon la nature des travaux.

Les plafonds de ressources 2014, en euros, des propriétaires occupants

Nb de personnes composant le ménage	1	2	3	4	5	Par personne supplémentaire
Ménages aux ressources très modestes*	14 245	20 833	25 056	29 271	33 504	+ 4 222
Ménages aux ressources modestes*	18 262	26 708	32 119	37 525	42 952	+ 5 410

N.B : Nature des travaux éligibles et taux de subvention peuvent varier en fonction de la catégorie à laquelle appartient le demandeur.* **Attention ! Plafond à comparer avec le revenu fiscal de référence figurant en bas à droite de votre feuille d'imposition.

Exemples de travaux subventionnables :

- Améliorer le confort, la sécurité, la salubrité,
- Adapter le logement pour faciliter le maintien à domicile et l'accessibilité des personnes âgées ou handicapées,
- Accroître la performance thermique du logement,
- Éliminer les peintures au plomb, etc.

BON À SAVOIR

Les aides de l'Anah sont cumulables avec le crédit d'impôt (renseignements auprès des services fiscaux, voir page 26).

Renseignements et conseils

Délégation locale de l'Anah
21 rue de la Mariette, Le Mans
02 43 78 87 74 - *ddt-anah@sarthe.gouv.fr*
Bureaux ouverts au public de 9h à11h, sur rendez-vous l'après-midi.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE / ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

L'État a mis en place un plan de rénovation énergétique de l'habitat avec des Points Rénovation Info Service qui vous conseillent sur les travaux à entreprendre et vous informent afin d'obtenir les meilleurs financements possibles.
En Sarthe, deux Points Rénovation Info Service vous accueillent suivant votre situation:

- Si vous êtes propriétaire aux ressources modestes et très modestes (voir tableau ci-contre) et que vous occupez votre logement qui a plus de 15 ans, vous pouvez contacter la délégation locale de l'Anah (cf. coordonnées page 18).
- Si vous êtes propriétaire et que vous occupez votre logement sans être éligible aux aides de l'Anah ou si vous êtes propriétaire et que vous louez votre logement, vous pouvez contacter l'Espace Info Energie qui offre également aux particuliers des conseils gratuits pour mieux maîtriser leur consommation d'énergie et recourir davantage aux énergies renouvelables.

Contacter l'Espace info-énergie - Sarthe Nature environnement
10 rue Barbier, Le Mans 02 43 28 47 93
eie72@ville-lemans.fr

BON À SAVOIR

Si vous avez des ressources très modestes, un dispositif de soutien exceptionnel de l'Etat, du Département et de l'Anah existe.

J'éco-rénove J'économise

UNE OPAH SUR LE QUARTIER NATIONALE GARES AU MANS

Depuis septembre 2012, une opération programmée d'amélioration de l'habitat, pilotée par Le Mans Métropole, existe sur le quartier Nationale - Gares. Si vous habitez ou louez un logement sur ce périmètre **des aides complémentaires à celles de l'Anah peuvent vous être attribuées par l'agglomération.**
Un prestataire, ***CitéMétrie***, vous accompagne gratuitement pour :

- vérifier l'éligibilité de votre projet,
- réaliser un diagnostic thermique et technique,
- estimer le coût des travaux et les aides financières mobilisables,
- monter les dossiers de demande de subventions.

Pour plus d'informations, rencontrez l'opérateur de Le Mans Métropole :

CITÉMÉTRIE
Foyer René-Clair, 140 rue nationale, Le Mans.

Tous les lundis de 11h à 13h et mercredis de 16h à 18h sans rendez-vous.
Numéro vert depuis un poste fixe : **0 805 69 39 00**
opahlemans@citemetrie.fr

ÊTRE INFORMÉ

LES AIDES AU LOGEMENT DE LA CAF

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

APL, ALF, ALS...

Si vous payez un loyer ou remboursez un prêt pour votre résidence principale avec des ressources modestes, vous pouvez bénéficier de l'une des trois aides au logement suivantes :

- L'aide personnalisée au logement (APL) pour les logements conventionnés
- L'allocation de logement familiale (ALF) pour les familles
- L'allocation de logement sociale (ALS) s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF.

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 est révisé tous les 1er janvier et peut varier au cours de l'année, si votre situation a changé (chômage, composition familiale...)
* pour l'année 2014, les revenus pris en compte sont ceux de 2012.

Comment faire ?

Pour savoir si vous pouvez bénéficier d'une aide, faites une simulation sur **www.caf.fr**
Vous pouvez effectuer une demande d'aide au logement directement sur **www.caf.fr,** puis adresser à la Caf les justificatifs demandés notamment :
- l'attestation de loyer ou de résidence remplie par votre bailleur
- un relevé d'identité bancaire à votre nom.

ATTENTION

- Une évaluation forfaitaire de vos ressources peut vous être appliquée si vous démarrez une activité professionnelle et que vos revenus de l'année concernée sont inférieurs à un certain montant.
Renseignez-vous auprès de la Caf.

Caisse d'Allocations familiales de la Sarthe

Accueil du public : 178 avenue Bollée, Le Mans.
Du lundi au vendredi de 8h15 à 17h.
Accueil téléphonique : 0 810 25 72 10 (coût d'un appel local depuis un poste fixe).
Un technicien en ligne de de 8h30 à 16h30.
Site internet : www.caf.fr, pour tout savoir sur l'aide au logement :
- calculer votre aide au logement
- remplir en ligne votre demande

Espace logement : besoin d'un conseil, d'un soutien dans vos démarches logement ?
Des conseillères sont à votre écoute et vous accueillent, du lundi au vendredi, de 13h30 à 17h (hall d'entrée de la Caf).
Un rendez-vous près de chez vous, téléphonez et demandez le service Accompagnement familial.

BON À SAVOIR

- Vous ne percevrez pas d'aide au logement pour le premier mois d'occupation du logement (sauf en foyer de jeunes travailleurs et en résidence sociale pour les logements APL).
- 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 !
- 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

LES AIDES POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT

FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT (FSL)

Si vous avez de faibles ressources **(exemple : moins de 725 € pour une personne seule)** et que l'on vous demande un garant pour accéder à un logement, le FSL peut vous venir en aide en accordant **sa garantie** (pour un logement du secteur privé, l'accord de garantie n'est donné que si le versement en tiers payant de l'aide au logement est accepté par le futur locataire et le bailleur). Ce fonds peut également accorder des aides financières sous forme de prêts ou de subventions **pour le paiement du dépôt de garantie (caution) et le versement de l'aide au logement due pour le premier mois de loyer, réglementairement non versée,** si vos ressources sont inférieures à **625 € (ex : pour une personne seule).**

Il intervient de même pour le règlement des dettes locatives, le financement d'un accompagnement social et la prise en charge de vos impayés de factures d'électricité, de gaz et d'eau.

Adressez-vous au service de l'action sociale de proximité de votre quartier ou de votre commune *(voir page 23).*

LOCA-PASS, GRL, FASTT...

L'organisme collecteur d'Action Logement de la Sarthe, le Cil Val de Loire Site Sarthe propose un service pour tous les ménages* entrant dans un logement locatif du parc social ou privé. Cette mesure concerne :

- Le financement du dépôt de garantie, dite aide "Loca-Pass". Elle est versée soit au propriétaire, soit au locataire. Elle correspond à un mois de loyer dans la limite de 500 €, sous forme de prêt sans intérêt, remboursable sur une durée ne dépassant pas 25 mois.
- La garantie de paiement du loyer et des charges locatives (mise en place sur le secteur social uniquement : sociétés HLM, cités universitaires et foyers de jeunes travailleurs). Elle couvre 9 mois de loyers et de charges locatives sur une durée de 3 ans maximum.
- La garantie de loyer : la Garantie des risques locatifs (GRL), uniquement mise en place à ce jour sur le secteur privé. Elle porte sur la durée du bail, le montant du loyer et des charges locatives, ainsi que sur les dégradations locatives et frais de contentieux.
- Le MOBILI JEUNE : Aide pour le paiement partiel du loyer pour les jeunes de moins de 30 ans, en apprentissage, en alternance ou contrat de professionnalisation, sous forme de subvention à hauteur de 100 € maximum sur une durée de 3 ans en fonction de la période de formation*.

* Pour plus de précisions sur les bénéficiaires et les conditions d'attribution des aides, contactez le Cil.

Renseignements
Cil Val de Loire, site Sarthe
25 rue d'Arcole, Le Mans. 02 43 39 56 78
www.cil-valdeloire.com
Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 8h30 à12h30 et de 13h30 à17h00.

Fonds d'action sociale du travail temporaire (Fastt)
www.fastt.org
0 800 28 08 28 (appel gratuit d'un poste fixe, du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h30 non-stop).
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 par l'intermédiaire d'une équipe de coachs et des outils pratiques (guide, kit de candidature).

LES AIDES DU CONSEIL RÉGIONAL

À l'initiative du Conseil régional des Pays de la Loire, deux dispositifs sont proposés **aux jeunes de 15 ans à 30 ans : Le Pass logement**, permet de bénéficier d'un garant, si le propriétaire l'exige, il intervient en cas de refus des dispositifs FSL, GRL et Loca-Pass.

+ d'infos : Le Flore Habitat Jeunes 02 43 81 27 55

Le Pass 1ère installation. Il permet, sous conditions, de bénéficier d'une aide allant jusqu'à 200 € pour l'achat de mobilier et d'électroménager de 1ère nécessité.

Renseignements sur www.pack15-30.fr

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

Si vous habitez Le Mans, contacter :

- La Direction des circonscriptions de la solidarité départementale
Tél : 02 43 54 79 49
Du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.
Elle vous indiquera les permanences de l'assistant(e) social(e) de votre quartier ou de votre commune

- Le Centre communal d'action sociale (CCAS)
Le service logement du CCAS
1 à 7 rue Hémon, Le Mans
02 43 74 51 51
Il assure les lundis, mardis, jeudis, vendredis, de 13h à 17h, des **permanences information et orientation** pour tout public rencontrant une problématique logement. Il peut instruire les dossiers **FSL accès** pour les personnes seules et les couples sans enfants. Il peut également assurer des mesures d'accompagnement social pour tout ménage manceau. Le service RSA assure l'ouverture de droit et le suivi social de ses bénéficiaires, personnes seules et couples sans enfant, en lien avec le Conseil général.

Si vous habitez dans une commune de Le Mans Métropole contacter :

- La Direction des circonscriptions de la solidarité départementale (cf colonne de gauche)

Si vous êtes étudiant à l'université

- Le service social de l'université
Maison de l'Université
Av. Olivier-Messiaen, Le Mans
02 43 83 39 20
servicesocial@univ-lemans.fr

ÊTRE INFORMÉ

LES DR OITS ET LES OBLIGATIONS

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

LE BAIL DES LOGEMENTS VIDES

C'est un contrat écrit obligatoire, qui doit préciser :

● **Le début et la durée du contrat :**
3 ans minimum pour les propriétaires personnes physiques, 6 ans pour les propriétaires personnes morales (sauf dans le cas d'un logement HLM où le bail est reconduit tacitement tous les ans).

● **Les caractéristiques des locaux et équipements :**
Description du logement, surface habitable, parties privatives et collectives que le locataire peut utiliser.

● **La destination :**
Le locataire peut-il seulement habiter le logement ou aussi y exercer sa profession ?

● **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 (sauf pour les logements HLM où le loyer et sa révision sont fixés par l'État).

● **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 restitution des clés, après déduction des sommes dues au propriétaire (éventuelles réparations, loyers, régularisation de charges...).

● **Il doit être signé par le propriétaire et le locataire, chacun en ayant un exemplaire.**
ATTENTION ! Si le locataire est mineur, le contrat au nom du jeune sera signé par ses parents.

L'état des lieux

● Il est obligatoire en début et en fin de location.
● Il doit être réalisé avec soin et précision.
● Il doit être signé des deux parties et annexé au bail.

Soyez vigilant, c'est en comparant l'état des lieux d'entrée et de sortie que le propriétaire pourra vous demander la réparation d'éléments détériorés (par un éventuel prélèvement sur le dépôt de garantie).

Son coût :
● Sans frais s'il est réalisé par le locataire et le propriétaire ou son mandataire (agent immobilier, notaire).
● S'il y a désaccord, il peut être établi par un huissier, les frais seront alors partagés.
● Si à l'initiative d'une des deux parties, il est dressé par un huissier, les frais seront à la charge du demandeur.

Le congé (préavis)

Le locataire peut quitter son logement, en cours de bail, à tout moment (pas nécessairement le 1er 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).
● ce délai est réduit à un mois sur justificatifs en cas de perte d'emploi ou de nouvel emploi après une perte d'emploi, de l'obtention d'un premier emploi, de mutation professionnelle, pour les bénéficiaires du RSA (revenu de solidarité active) et pour les personnes âgées de plus de 60 ans, dont l'état de santé justifie un changement de domicile.

Cas particulier : en logement social, le préavis peut être réduit à 1 ou 2 mois (se renseigner auprès du bailleur).

● 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.
• refuser le renouvellement du contrat en motivant son refus : vente ou reprise du logement, motif légitime et sérieux.

LE BAIL DES LOGEMENTS MEUBLÉS

Vous louez un meublé, c'est-à-dire un local pourvu de tous les meubles et équipements nécessaires à la vie quotidienne, sinon, c'est un logement vide.

● Tout logement meublé occupé à titre de résidence principale doit faire l'objet d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an, reconduit tacitement, sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire. Il est conseillé de joindre, au contrat, un état des lieux et un inventaire précis du mobilier.

Le congé (préavis)

● 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.
• refuser le renouvellement du contrat en motivant son refus :
Vente ou reprise du logement, motif légitime et sérieux (ex. : non respect par le locataire de ses obligations).

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.

Le loyer

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

ATTENTION

Le projet de loi Alur (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) prévoit d'apporter des modifications à la législation en matière de baux d'habitation. Renseignez-vous sur ces évolutions sur le site www.anil.fr

ATTENTION

Clauses non réglementées
Toutes les autres clauses (dont dépôt de garantie, charges, obligations du propriétaire et du locataire, état des lieux, annexes…) sont non réglementées. Vous avez cependant intérêt à les prévoir au contrat afin de clarifier vos relations.

BON À SAVOIR

LA COLOCATION Si vous occupez le même logement, vide ou meublé, à plusieurs sans être mariés, 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.
Pour être colocataire, chaque occupant doit être co-titulaire et signer le bail. Chacun a alors les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur et chacun est responsable du paiement de la totalité du loyer et de toute somme due.

ATTENTION ! En cas de clause de solidarité mentionnée dans le bail, tout locataire même s'il donne congé peut, jusqu'à l'expiration du bail, être tenu responsable de la totalité du loyer et de toute somme due au propriétaire.
+ d'infos : www.anil.org (voir page 16 : Bon à savoir)

ÊTRE INFORMÉ

LES DR OITS ET LES OBLIGATIONS

LES CHARGES

Certaines charges appelées "récupérables" sont dues au propriétaire :
- 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

Il s'agit d'un impôt local qui alimente notamment le budget de votre collectivité. Son montant varie en fonction des caractéristiques du logement et de la situation personnelle de l'occupant (imposition ou non à l'impôt sur le revenu, charges familiales).
Le logement imposé est celui que l'on habite au 1er janvier. Depuis le 1er janvier 2005, toute personne redevable à la taxe d'habitation doit acquitter une redevance audiovisuelle, quel que soit le nombre d'appareils détenus dans l'habitation principale ou secondaire.

La taxe d'habitation est due pour l'année entière, même en cas de déménagement en cours d'année.
Vous pouvez obtenir un dégrèvement total ou partiel de cet impôt, si vous êtes non-imposable ou faiblement

imposé sur le revenu. Pour les étudiants, il est recommandé de souscrire votre déclaration de revenus à la même adresse que celle de votre logement pour en bénéficier.

Renseignements
Centre des finances publiques du Mans
33 avenue du Général-de-Gaulle, Le Mans
02 43 83 81 00. Du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 16h.
www.impots.gouv.fr
Centre Impôts services : 0 810 467 687 (coût d'un appel local), du lundi au vendredi, de 8h à 22h et le samedi de 9h à 19h.

ATTENTION

- Les résidences universitaires gérées par le Crous (au Mans, la cité Vaurouzé et la résidence Bartholdi, voir page 8) sont exonérées de taxe d'habitation.
- Si vous louez une chambre meublée au sein de l'habitation principale du propriétaire et que vous partagez des locaux communs (ex. : salle de bain, cuisine…), vous n'êtes pas redevable de la taxe d'habitation.
Par contre, vous serez passible de la taxe d'habitation, si vous louez un logement meublé indépendant.

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 entrainer 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,**
- 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...).

+ d'infos : Consultez la plaquette de l'Anil en tapant sur le moteur de recherche de leur site internet "Louer un logement / quels diagnostics ?"
www.anil.org

ÊTRE INFORMÉ

LES RECOURS

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

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 ou dans un établissement, 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.

Suivez la procédure décrite sur : *www.developpement-durable.gouv.fr* rubrique : droit au logement opposable. Adressez-vous à la **Direction départementale de la cohésion sociale**[1], service Hébergement logement et veille sociale, **02 43 14 60 22** ou **60 24**.

LE LITIGE LOCATIF

La Commission départementale de conciliation (CDC) peut vous aider :
Une situation sur deux aboutit à une conciliation à l'amiable sans s'adresser au juge.
Elle est compétente pour connaître les litiges, dans le parc privé et social, relatifs aux domaines suivants :

- **Litiges de nature individuelle sur** l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges et réparations locatives, la décence du logement (cf. page 29) ou la réévaluation du loyer dans le parc privé lors du renouvellement du bail, si le loyer est manifestement sous évalué.
- **Difficultés de nature collective sur** l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, l'application du plan de concertation locative et les difficultés de fonctionnement d'un immeuble.

Vous pouvez vous renseigner auprès de la **CDC**, dont le secrétariat se trouve à la **Direction départementale des territoires** [1]
21 rue de la Mariette, Le Mans,
02 43 78 87 48
Pour la saisir, s'adresser à elle par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant les coordonnées de la partie adverse et l'objet du litige. Ce service est gratuit.

Vous pouvez également contacter une association de défense de locataire :

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

CGL : Confédération générale du logement, salle 3, **02 43 27 26 86**, **cgl.72@sfr.fr**
Lundi et mardi de 9h à 12h et de 14h à 18h, Mercredi et jeudi de 14h à 18h.

CLCV : Consommation logement et cadre de vie, salle 14, **02 43 23 32 57**, **sarthe@clcv.org**
Le mardi de 14h à 16h30 et le vendredi de 16h à 18h.

CSF : Confédération syndicale des familles, salle 7, **02 43 28 01 44**, **udcsf72@orange.fr**
Le lundi de 14h30 à 17h30 et le jeudi de 10h à 12h.

CNL : Confédération nationale du logement, salle 28, **02 43 28 04 03**, **cnl72@wanadoo.fr**
Les mardi, mercredi et jeudi de 15h à 17h30.
Le vendredi de 10h à 12h.

Ou encore :
UFC 72 : Que choisir ? Union fédérale des consommateurs
21 rue Besnier, Le Mans
02 43 85 88 91.
Du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h30
Vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

[1] Attention transfert prévu, voir p.31

LA DISCRIMINATION

L'article 158 de la loi du 17 janvier 2002 de modernisation sociale précise que : *"Toute personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales, son appartenance ou sa non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée".*

Si vous pensez être victime d'une discrimination, vous pouvez contacter un **Défenseur des Droits,** qui vous conseillera et vous aidera à faire valoir vos droits.

Des permanences ont lieu :

- Au Pôle associatif Coluche 33, avenue Claude-Debussy, Le Mans
06 13 34 65 53 ou par mail : evelyne.chretien-mayeur@defenseurdesdroits.fr
- À la Maison de la justice et du droit d'Allonnes
02 43 39 05 85
- À la Préfecture
Place Aristide-Briand, Le Mans
02 43 39 70 60

Informez-vous de vos droits ou consultez l'annuaire des permanences sur le site *www.defenseurdesdroits.fr*

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 pourra exiger la mise en conformité. En cas de refus du propriétaire, le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation (cf. page 28) ou le juge, si besoin.

Pour plus de détails, un guide d'évaluation est consultable en ligne, tapez **"Qu'est-ce qu'un logement décent ?"** sur un moteur de recherche.

PRATIQUE

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

LE LOGEMENT PRIVÉ

Les petites annonces

C'est un moyen simple de se mettre en relation avec des propriétaires à travers la presse quotidienne, les hebdomadaires gratuits ou encore 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 et les abonnements ne sont pas remboursés.

Les journaux gratuits

TOP 72 magazine
1 boulevard du Colonel-Queru, Le Mans
02 43 43 60 71
www.topannonces.fr
Sortie le lundi (tous les 15 jours), dès 8h30.

La presse locale

Le Maine Libre et **Ouest-France**
www.mainelibre-immo.com
www.ouestfrance-immo.com
Parution d'un cahier d'annonces le samedi.

Les agences immobilières et administrateurs de biens

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim)
Chambre de la Sarthe
1, avenue de la République
72400 La Ferté-Bernard
02 43 93 06 90
Consultez l'annuaire des agences sur
www.fnaim72.com
les pages jaunes de l'annuaire ou
www.pagesjaunes.fr
rubriques "Immobilier (agences)", "administrateurs de biens" ou "agences immobilières".

Les notaires

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

À NOTER

La "Bourse aux logements", de particulier à particulier,
du service Jeunesse de la Ville du Mans, voir page 12.

ADRESSES UTILES

Hôtel de ville
www.lemans.fr
Place Saint-Pierre, Le Mans
02 43 47 47 47
Accueil mairie : du lundi au vendredi de 8h30 à 17h sans interruption, samedi de 8h30 à 12h.
État civil : du lundi au vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h à 16h45.

Fournisseurs de fluides (électricité et gaz)
Retrouvez-les dans les pages jaunes de l'annuaire ou sur *www.pagesjaunes.fr*
rubrique : électricité et gaz
Urgence Gaz
0800 473 333
Urgence Électricité
0810 333 072

Service Propreté
02 43 47 47 60
www.lemans.fr
rubrique : la propreté
Pour tout savoir sur :
- la collecte sélective, les encombrants et les produits toxiques
- les consignes de tri
- les déchèteries

Service de l'eau potable
296 avenue Bollée, Le Mans
02 43 47 39 00
Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h.

Centre des finances publiques du Mans
www.impots.gouv.fr
33 av. du Général-de-Gaulle, Le Mans
02 43 83 81 00
Du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 16h
Centre impôts service
0810 467 687
(coût d'un appel local)
Du lundi au vendredi de 8h à 22h et samedi de 9h à 19h.

CPAM
www.ameli.fr
178 avenue Bollée, Le Mans
36 46 (prix d'un appel local depuis un poste fixe)
Accueil téléphonique, du lundi au vendredi, de 8h à 18h.
Accueil public, du lundi au vendredi, de 8h15 à 17h.

Changement d'adresse
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 *reexpedition.laposte.fr*
- La Sécurité Sociale, la Caisse d'allocations familiales
- Les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz)
- Le service de l'eau potable - Le Mans Métropole, pour vos compteurs
- Votre assureur, pour votre logement, votre véhicule
- Votre banque
- Le Centre des impôts (impôts sur le revenu, taxe d'habitation...)
- Votre opérateur téléphonique, internet...

Setram
www.setram.fr
65 av. du Gal-de-Gaulle, Le Mans
service client 02 43 24 76 76
Service adapté PMR
02 43 40 66 60
Du lundi au vendredi de 7h à 19h, samedi de 8h30 à 18h30.

Préfecture de la Sarthe
www.sarthe.gouv.fr
pref-mail@sarthe.gouv.fr
Place Aristide-Briand, Le Mans
02 43 39 72 72
Attention certains services de l'Etat intègreront un nouveau site administratif, boulevard Paixhans, Le Mans au 2e trimestre 2014. Renseignez-vous auprès des services de la Préfecture.

À NOTER

Changement d'adresse en ligne
www.mon.service-public.fr
rubrique Déclaration de changement de coordonnées
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.

À VOTRE SERVICE

Service Habitat-Logement de Le Mans Métropole

habitat@ville-lemans.fr
Immeuble Condorcet
16 avenue François-Mitterrand, Le Mans
02 43 47 38 75
Fax : 02 43 47 36 05
Du lundi au jeudi
de 9h à 12h et de 13h à 17h,
le vendredi après-midi de 13 h à 17 h.

Service Jeunesse de la Ville du Mans

Centre Information Jeunesse
jeunesse.cij@ville-lemans.fr
www.lemans.fr/jeunesse
13 rue de l'Étoile, Le Mans
02 43 47 38 50 / 02 43 47 38 95
Du lundi au vendredi de 10h
à 12h30 et de 13h30 à 18h
(fermé le jeudi matin),
le samedi de 14h à 18h
(sauf vacances scolaires).

Consultez ce guide en ligne

www.lemans.fr
Rubriques :
Vivre, logement
ou S'occuper, 13/25 ans