

L'achat dans le neuf

L'achat dans le neuf est l'une des possibilités pour devenir propriétaire de son logement. Outre l'accession abordable, le parc neuf offre l'accession intermédiaire, avec une gamme de prix encadré par l'État, et l'accession libre.

Page modifiée le lundi 3 février 2025 • Données Le Mans Métropole

Accession intermédiaire



© Ville du Mans

Définition

L'accession intermédiaire concerne **deux types de logement**.

- Les logements en location-accession développés par les organismes HLM,
- les logements de programmes construits dans les quartiers prioritaires de la ville, que vous pouvez [situer sur une carte](#).

Le prix de vente ne doit pas dépasser les **plafonds fixés par l'État**. Ces plafonds, exprimés en euros hors taxes par mètre carré de surface utile, sont calculés par secteur.

- 3744 € au Mans,
- 3269 € à Aigné, Allonnes, Arnage, Champagné, Coulaines, La Chapelle-Saint-Aubin, La Milesse, Mulsanne, Rouillon, Ruaudin, Sargé-lès-Le Mans, Saint-Saturnin et Yvré-l'Évêque,
- 2857 € à Chaufour-Notre-Dame, Fatines, Fay, Pruillé-le-Chétif, Saint-Georges-du-Bois et Trangé.

La surface utile correspond à la surface habitable du logement et à la moitié de la surface des annexes.

Conditions

L'accession aidée à la propriété est soumise à des **conditions de ressources**. Votre revenu fiscal de référence – à retrouver sur votre avis d'imposition – ne doit pas dépasser les plafonds suivants, selon le nombre d'occupants du logement.

Il existe des plafonds spécifiques pour Le Mans et des plafonds applicables aux autres communes de Le Mans Métropole.

Nombre d'occupants	Plafond au Mans	Plafond autre commune
Une personne seule	38508 €	33479 €
Deux personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménage, ou une personne seule en situation de handicap	57555 €	44710 €

Trois personnes, ou une personne seule avec une personne à charge, ou un jeune ménage sans personne à charge, ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	69183 €	53766 €
Quatre personnes, ou une personne seule avec deux personnes à charge, ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	82871 €	64910 €
Cinq personnes, ou une personne seule avec trois personnes à charge, ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	98101 €	76357 €
Six personnes, ou une personne seule avec quatre personnes à charge, ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	110396 €	86055 €

Avantages

Un tel achat donne lieu à plusieurs **avantages**.

1. Vous achetez votre bien à un taux de TVA de 5,5 % au lieu de 20 %.
2. En cas de location-accession, vous êtes exonéré de la taxe foncière pendant 15 ans.
3. L'organisme HLM vendeur vous propose une garantie de rachat et de relogement en cas de difficultés dans votre parcours résidentiel.
4. Vous pouvez bénéficier d'un prêt à taux zéro pour financer l'achat, dans le cadre d'une mesure dérogatoire nationale jusqu'à fin 2027.
5. Les frais de notaires sont diminués puisqu'il s'agit d'un logement neuf.

Accession libre

Plusieurs programmes de logements neufs sont proposés sur le territoire de Le Mans Métropole. La mise en vente est assurée par des **promoteurs privés** qui fixent librement les prix d'achat.

N'hésitez pas à contacter les organismes HLM du territoire et les promoteurs privés pour connaître les opérations en cours et à venir.

PLUS LOIN

Pour retrouver les coordonnées et le sites internet des organismes HLM, [consultez notre page consacrée au locatif social](#).