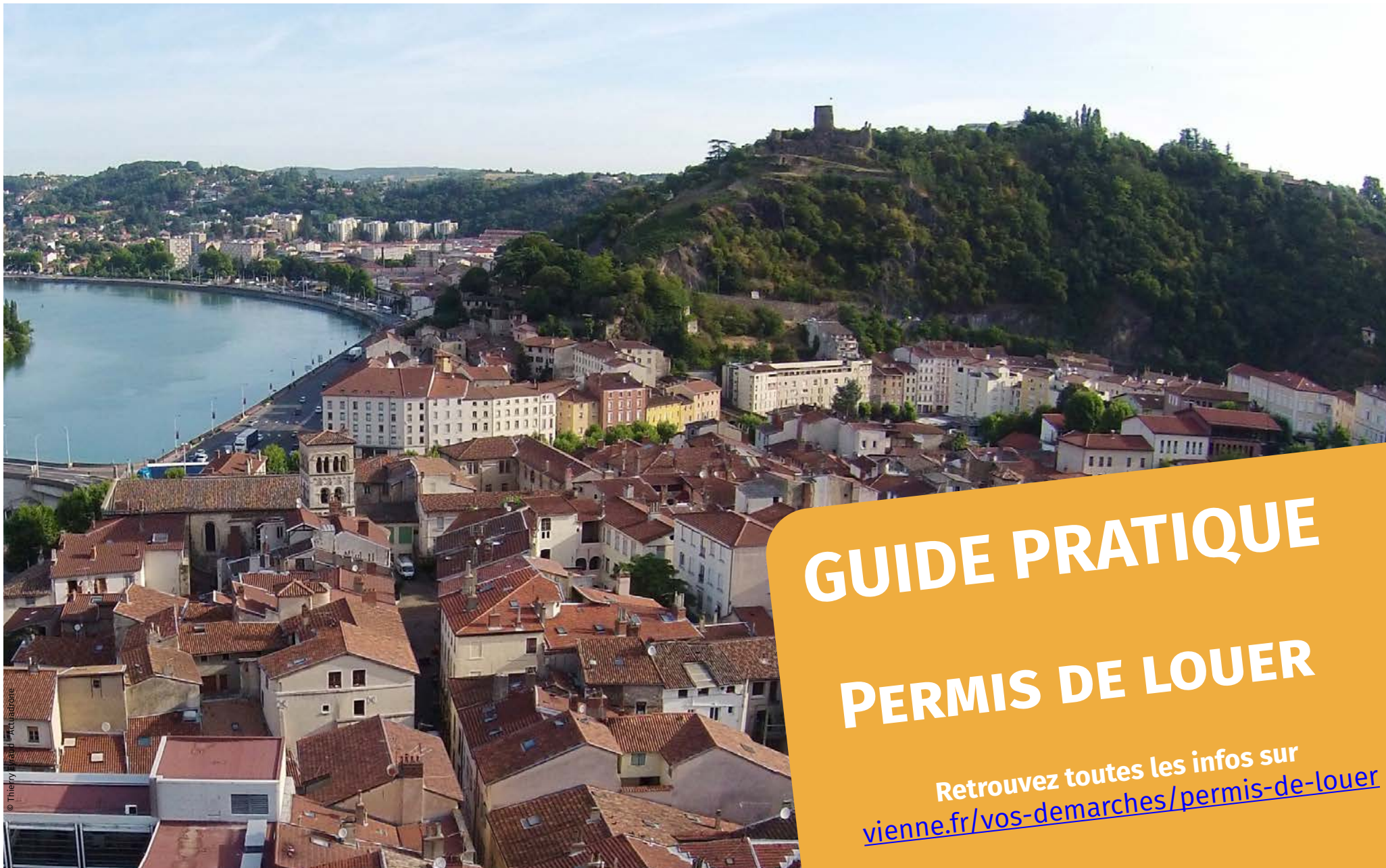




GUIDE PRATIQUE

PERMIS DE LOUER

Retrouvez toutes les infos sur
vienne.fr/vos-demarches/permis-de-louer

- › Assurer un logement digne aux locataires
- › Améliorer le patrimoine et l'attractivité résidentielle du territoire
- › Lutter contre les marchands de sommeil

Le permis de louer est un dispositif de la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové) qui dote les collectivités territoriales d'un outil pour **lutter contre l'habitat indigne**, en garantissant aux locataires un bien conforme aux **normes de sécurité et d'habitabilité**. Il prend la forme, à Vienne? d'une autorisation préalable de mise en location obligatoire.

Le permis de louer vise à contrôler le respect des règles de décence du logement. Ce dispositif permet d'intervenir en amont de la location et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du locataire.

Vous devez vous assurer que le logement est décent, conformément au [décret du 30 janvier 2002](#).

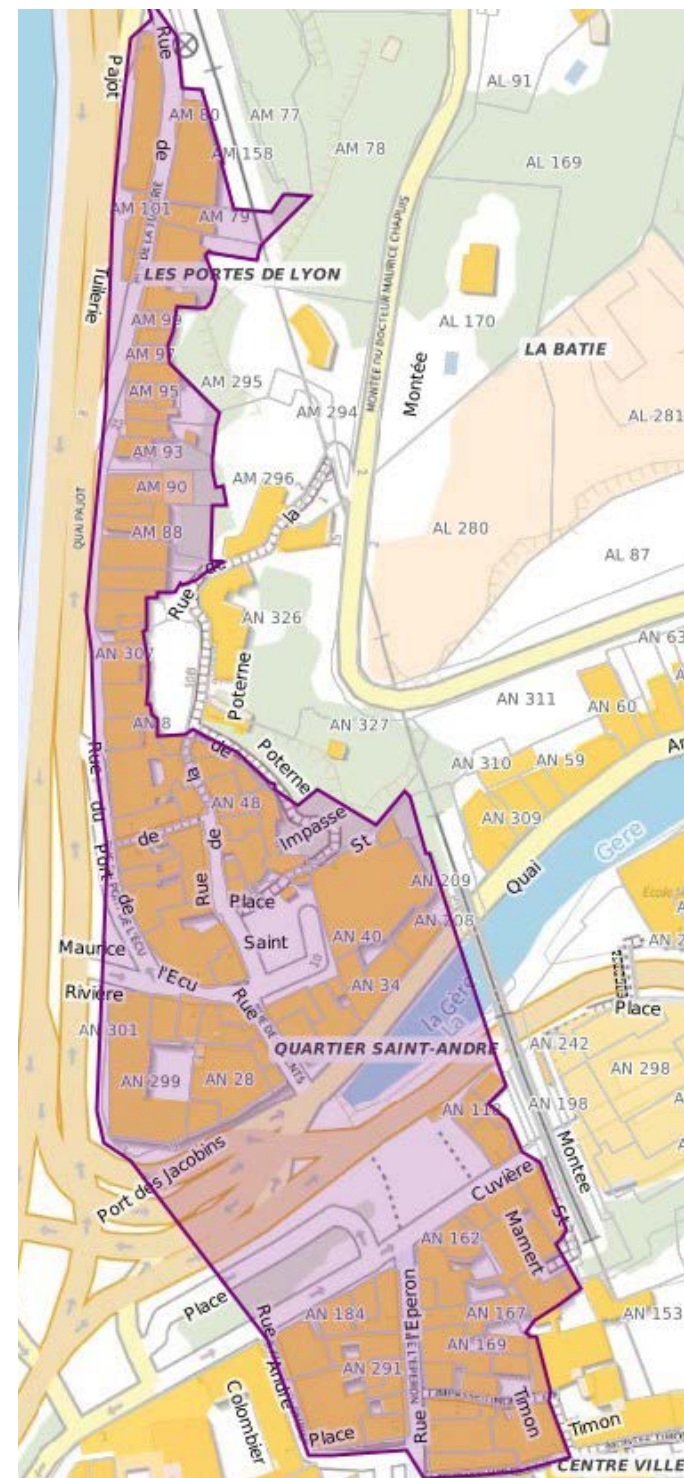
Pour ce faire, vous pouvez [autoévaluer](#) votre logement.

À partir du 1^{er} janvier 2025, l'autorisation sera demandée à chaque propriétaire bailleur d'un logement destiné à l'habitation principale, meublé ou non meublé, situé dans le périmètre défini par la commune. L'autorisation doit être obtenue **avant la signature du contrat de bail**.

Ne sont pas concernés : les reconductions de bail et les avenants au bail. Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières, aux baux commerciaux, ni aux logements qui font l'objet d'une convention avec l'État. Les logements sociaux ne sont pas concernés par ce dispositif.

Seuls les logements situés dans le périmètre ci-joint, incluant les voies ci-dessous, sont concernés :

Rue de la Tuilerie
Rue du Port de l'Écu
Rue des Quatre-vents
Rue de l'Éperon
Rue Cuvière
Quai Pajot
Montée de la Poterne
Impasse de la Poterne
Passage de la Poterne
Place Saint Louis
Rue André Colombier (côté impair)
Place Saint Sévère
Place Aristide Briand
Impasse Timon
Montée Timon (côté impair)
Impasse Saint Mamert
Impasse Saint Sévère
Port des Jacobins



COMMENT ÇA MARCHE ?

1. DÉPÔT DE LA DEMANDE

Le propriétaire bailleur dépose sa demande par courriel ou courrier avant la conclusion du contrat de location :

- Courriel : permisdelouer@mairie-vienne.fr
- Courrier recommandé avec accusé de réception : Service Communal Hygiène et Santé - Hôtel de Ville - Place de l'hôtel de ville - BP 126 - 38200 VIENNE

Les éléments à fournir et à compléter:

- Le formulaire [Cerfa n° 15652*01](#) à télécharger sur le site internet de la Ville ou sur le site service public
- Le Dossier Diagnostic Technique (DDT) validé conformément à la [loi du 6 juillet 1989](#) :
 - Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) valide et non vierge (validité 10 ans)
 - Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb CREP pour les logements construits avant 1949 (validité 6 ans ou illimité en cas d'absence de plomb)
 - Le diagnostic amiante, si le permis de construire a été délivré antérieurement au 1er juillet 1997 (sa durée est illimitée)
 - L'état d'installation intérieure électricité et gaz pour les installations de plus de 15 ans (validité 6 ans)
 - État des risques naturels et technologiques (validité 6 mois)
 - La surface habitable du logement (loi Boutin)

2. REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

Au dépôt du dossier, un récépissé sera donné précisant le délai d'instruction.

Cet accusé ne vaut pas autorisation de louer.

→ **Si le dossier est complet** : le propriétaire sera contacté pour visite du logement.

→ **Si le dossier est incomplet** : le propriétaire recevra un récépissé indiquant les pièces manquantes et le report du délai d'instruction à réception des pièces.

Le propriétaire dispose d'un délai de 1 mois pour fournir les pièces manquantes.

Si elles ne sont pas déposées dans le délai imparti, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande.

3. VISITE DE CONTRÔLE DU LOGEMENT

→ **Dans un délai de 15 jours, une fois le dossier complet validé**, le service Hygiène de la Ville de Vienne contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une date de contrôle. Lors de cette visite le service procède à une évaluation technique du bien.

→ **Liste non exhaustive :**

État des installations de gaz, d'électricité et de ventilation; absence d'humidité et de traces de moisissures; absence de risque de chute de personne (absence de garde-corps, main courante instable); respect des critères d'habitabilité; état des équipements: moyen de chauffage...

→ **Attention** : la visite de contrôle est obligatoire pour l'instruction du dossier. En cas d'incapacité pour la Ville d'accéder au bien dans le délai imparti, le propriétaire recevra un courrier avec accusé de réception lui indiquant que le dossier est considéré comme refusé. Le délai d'un mois pour instruire la demande sera ainsi prolongé d'un mois.

4. DÉCISION

À l'appui du rapport de la visite de contrôle, la Ville notifie au propriétaire bailleur, au plus tard un mois après la réception du dossier complet :

→ **1^{er} cas : Une décision d'autorisation** par lettre simple.

Cette décision doit obligatoirement être annexée au contrat de location à la signature du bail.

→ **2^{ème} cas : Une décision d'autorisation sous réserve de réalisation de travaux** par lettre recommandée avec accusé de réception. Une fois les travaux réalisés et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il devra transmettre les éléments (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux.

→ **3^{ème} cas : Une décision de refus** par lettre recommandée avec accusé de réception si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité ou à la santé des occupants. Cette décision sera assortie de la nature des travaux à mettre en œuvre. Une fois les travaux réalisés le propriétaire bailleur devra déposer une nouvelle demande de permis de louer.

→ En cas d'absence de réponse par la Ville de Vienne dans un délai d'un mois après la demande de permis complet, le permis de louer est réputé comme accordé.

QUELLES SANCTIONS ?

→ En l'absence de dépôt de demande d'autorisation préalable, le propriétaire bailleur s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à **5 000 €**. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans le montant maximal est porté à 15 000 €.

→ Dans le cadre d'une mise en location malgré une décision de rejet, le propriétaire bailleur peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 € (article L635-7 du code de la construction et de l'habitation).

→ **Les aides aux logements peuvent être conservées pour une durée de 18 mois.**

PLUS D'INFOS ?

Vienne.fr

Service Communal Hygiène et Santé :

04 74 78 30 90

permisdelouer@mairie-vienne.fr

QUESTIONS/RÉPONSES

→ DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AUTORISATION ?

Deux ans. Passé ce délai et sans mise en location l'autorisation doit être renouvelée.

→ EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE QUELLE DÉMARCHE ?

En cas de mutation de votre logement, **une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement.** Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire auprès de la mairie d'une déclaration de transfert sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation [Cerfa n°15663*01](#).

→ NOUVELLE AUTORISATION À CHAQUE CHANGEMENT DE LOCATAIRE ?

Oui, un nouveau dossier doit être déposé. Pour autant les diagnostics ne sont à refaire que si la date de validité est dépassée.

→ EST-CE PAYANT ?

Les démarches effectuées auprès de la Ville sont **gratuites**. Certaines démarches sont à la charge du propriétaire comme les diagnostics, par exemple.

→ MON LOGEMENT EST GÉRÉ PAR UNE AGENCE IMMOBILIÈRE, QUI DOIT SE CHARGER D'EFFECTUER LA DEMANDE ?

Les agences peuvent prendre en charge cette procédure.

Il est conseillé de vous rapprocher de votre gérant afin de vérifier les clauses du mandat.

→ QUELLES CONSÉQUENCES DU MANQUEMENT DU BAILLEUR SUR LE LOCATAIRE ?

L'absence d'autorisation ou le refus d'un permis de louer **n'entraîne pas l'annulation du bail**. Cependant les aides aux logements **peuvent être conservées**.

Par ailleurs, le bailleur s'expose à une amende.

→ LES LOCATIONS AUX ÉTUDIANTS SONT-ELLES CONCERNÉES ?

Oui.