

CLUB COPRO – ATELIER N°6

« Location saisonnière : réglementation et démarches à
connaître »

Lundi 13 octobre 2025

Déroulé

1. Introduction

- Démarche du Club Copro
- Définitions clés

2. Obligations du Propriétaire Loueur

3. Obligations des Syndics et Copropriétés

4. Sanctions civiles et administratives

5. Évolutions réglementaires récentes

6. Fiscalité : la taxe de séjour

1. Introduction

Démarche du Club Copro

Ambition de la Ville : fournir aux copropriétés des informations régulièrement recherchées sur différents sujets en lien avec la thématique du développement durable.

Objectifs visés :

- Former et informer les copropriétaires vincennois sur diverses thématiques du développement durable
- Faciliter les démarches des copropriétés auprès des services de la Ville
- Mieux comprendre les problématiques des copropriétés
- Favoriser les échanges entre copropriétaires
- Permettre aux copropriétés d'identifier les personnes ressources mobilisables pour se faire accompagner

Fiches thématiques sur le site Internet :

<https://www.vincennes.fr/developpement-durable/club-copro>



1. Introduction

Définitions – meublés de tourisme/location saisonnière

Meublé de tourisme et location saisonnière, quelle différence ?

- Le 1^{er} désigne le type de logement
- Le 2nd désigne le type de bail qui accueille les locataires de courte durée

Au sens du Code du Tourisme, « est considéré comme un **meublé de tourisme**, les villas, les appartements ou chambres meublées qui sont loués à la journée, à la semaine, ou au mois pour une clientèle qui n'y élit pas domicile ».

Cette définition exclue :

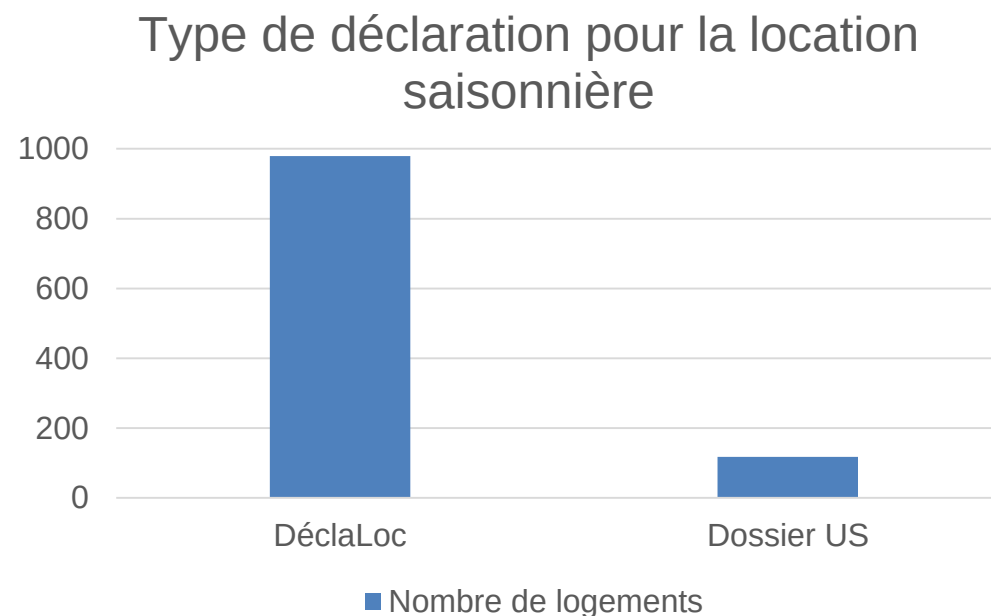
- **les locations faisant l'objet d'un bail habitation**
- **La chambre d'hôte**

Cette location peut être proposée **au sein de la résidence principale** du loueur, qui est le lieu d'habitation principal ou **d'une résidence secondaire** qui par opposition est un lieu de séjour **temporaire**.

1. Introduction

Contexte — Nombre de biens mis en location saisonnière au 30 juin 2025 à Vincennes

	Nombres de logements
Déclarés sur DéclaLoc (en activité)	979
Déclarés par changement d'usage	117



1,08% des logements vincennois totaux sont dédiés toute l'année à la location touristique

1. Introduction

Définitions – changement d’usage/compensation

Constitue un **changement d’usage** la location d’un local meublé destiné à l’habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile.

La compensation signifie qu’un local à usage autre que l’habitation doit être transformé en habitation **de manière pérenne**. Cela nécessite l’obtention d’une **déclaration préalable** en Mairie pour procéder au changement de destination d’un bien en logement.

Le **local proposé en compensation** doit être **situé sur le territoire communal**, et être d’une surface et d’une qualité équivalente au bien mis en location. L’habitation nouvelle doit être décente et respecter les conditions normales de sécurité et de salubrité.

Le changement d’usage est consenti pour deux ans renouvelables, sauf lorsqu’il y a eu compensation et que celle-ci a été obtenue et constatée. Le changement d’usage du local bénéficiant de cette compensation est attaché à celui-ci, il est alors définitif (article L631-7-1 du CCH).

2. Obligations du Propriétaire Loueur

Numéro d'enregistrement

La mise en location d'un meublé touristique nécessite **systématiquement** l'obtention d'un **numéro d'enregistrement** obtenu auprès du service Tourisme de l'Établissement Public Territoire Paris Est Marne & Bois.

Ce numéro d'enregistrement permet au loueur de publier ses annonces sur les plateformes d'intermédiation de locations touristiques.

L'obtention de ce numéro d'enregistrement est conditionnée par la délivrance d'une **autorisation de changement** d'usage délivrée par le Service urbanisme de la ville de Vincennes lorsqu'elle s'impose.

Enfin, la modification de l'usage d'un local d'habitation en meublé touristique **ne doit pas être interdite par le règlement de copropriété**.

☐ Tout copropriétaire mettant son bien en location touristique doit **informer le syndic**.

2. Obligations du Propriétaire Loueur

Règlement de changement d'usage

Le règlement de changement d'usage de L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois s'applique depuis le 01 janvier 2022. Pour la ville de Vincennes, **la règle applicable à une demande de changement d'usage évolue en fonction de l'occupation du logement (principale ou secondaire) et de la qualité du pétitionnaire.**

1. Pour un particulier

A. Si vous louez tout ou partie de votre résidence principale

- il n'est pas nécessaire de demander une autorisation de changement d'usage pour procéder à de la location saisonnière.
- La location ne doit pas excéder **120/90** jours par an. Dans le cas contraire, une demande d'autorisation de changement d'usage devra être déposée.

2. Obligations du Propriétaire Loueur

Règlement de changement d'usage

1. Pour un particulier

B. Si vous louez tout ou partie de votre résidence secondaire

- Une autorisation de changement d'usage doit toujours être demandée avant de louer votre bien.
- À partir du 3e bien meublé mis en location, une compensation est requise.
- L'immeuble où se situe le bien ne doit pas excéder 30 % de locations de courte durée.
- Les biens situés dans une résidence étudiante ou une résidence pour personnes âgées ne peuvent pas être loués.

2. Pour une personne morale

- Une compensation est requise dès la location du premier bien meublé.
- Les règles précédemment évoquées doivent être strictement respectées, en plus de la compensation.

2. Obligations du Propriétaire Loueur

Demande de changement d'usage _ Éléments à fournir

Le formulaire de demande de changement d'usage est disponible depuis le site internet de la ville.

Lien : <https://www.vincennes.fr/demarches/locations-saisonniere>

Liste des pièces à fournir pour toutes les demandes :

- Une note de présentation du projet ;
- Un plan du local avec mention des surfaces habitables ;
- Le titre d'occupation, l'attestation de propriété du demandeur ou la promesse d'achat ;
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- Un document écrit confirmant l'information faite auprès du syndic que ce dernier devra inscrire un point d'information sur les meublés de tourisme à l'ordre du jour de la prochaine AG ;
- Un extrait du règlement de copropriété justifiant que l'activité de meublé touristique est autorisée par ledit règlement ;
- L'information donnée par le syndic sur le pourcentage de logements déjà affectés à une activité de meublé de tourisme.

2. Obligations du Propriétaire Loueur

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

La loi vise à uniformiser les normes énergétiques entre les locations de courte et de longue durée, tout en favorisant la transition écologique du parc immobilier



DPE obligatoire pour toute nouvelle location à partir du 21 novembre 2024.

À partir de 2034, tous les meublés de tourisme devront être classés **entre A et D**

Calendrier d'interdiction de location selon le DPE

3. Obligations des Syndics et Copropriétés

Assemblée Générale (AG)

Après information par le copropriétaire de la mise en location touristique d'un bien, le **syndic** doit **inscrire** cette information **à l'ordre du jour** de la prochaine **AG**.

Le **syndic** doit :

- Faciliter les échanges entre copropriétaires.
- Proposer des résolutions liées à la location touristique.
- Adapter et mettre à jour leur règlement de copropriété.

Modification du règlement de copropriété

- **Depuis 2025**, les copropriétés peuvent **interdire les meublés touristiques** à la **majorité des 2/3** (au lieu de l'unanimité auparavant). □ Cette interdiction doit être formalisée dans le **règlement de copropriété**.
- Tout nouveau règlement de copropriété doit préciser si la location touristique est **autorisée ou interdite**.

3. Obligations des Syndics et Copropriétés

Documents à fournir pour une demande liée à la location touristique

- Un **document écrit confirmant l'information faite auprès du syndic**, qui devra inscrire un point d'information sur les meublés de tourisme à l'ordre du jour de la prochaine AG.
- Un **extrait du règlement de copropriété** justifiant que l'activité de meublé touristique est **autorisée**.
- L'**information donnée par le syndic** sur le **pourcentage de logements** déjà affectés à une activité de meublé de tourisme.

4. Sanctions civiles et administratives

Rappels réglementaires

Sanctions <i>En rouge : mesures nouvelles ou modifiées</i>	Personne concernée	Type d'amende	Montant maximal par meublé
Défaut de déclaration du meublé touristique	Loueur	Administrative	10 000 €
Fausse déclaration lors de l'enregistrement	Loueur	Administrative	20 000 €
Non-respect de l'Injonction de retrait d'une annonce frauduleuse	Plateforme	Civile	50 000 €
Non-respect de la durée maximale de location des résidences principales	Loueur	Civile	15 000 €
Défaut d'autorisation pour les locaux autres que les logements	Loueur	Civile	25 000 €
Défaut d'information légale des loueurs	Plateforme	Civile	12 500 €
Défaut de transmission des données à la commune ou au portail numérique unique	Plateforme	Civile	50 000 €
Défaut de retrait des annonces ayant dépassé la durée maximale autorisée	Plateforme	Civile	50 000 €
Défaut d'autorisation de changement d'usage	Loueur	Civile	100 000 €
Aide à la fraude	Intermédiaire (conciergerie...)	Civile	100 000 €

Ministère chargé du logement — janvier 2025

Des sanctions civiles peuvent être appliquées en plus des sanctions administratives.

Ainsi, un loueur qui ne respecte pas ses obligations peut être assigné devant le juge civil par un syndic de copropriété.

Pour plus de renseignements des professionnels du droit sont accessibles via le point d'accès au droit en cas de suspicion ou de manquement aux règles par un loueur.

<https://www.vincennes.fr/actualites/vincennes-sengage-pour-garantir-laces-au-droit>

5. Évolutions réglementaires récentes

Apports de la loi Le Meur du 19 novembre 2024

La loi Le Meur est venue renforcer les obligations des loueurs, et donner davantage de pouvoir aux communes et aux syndicats de copropriété pour contrôler les locations saisonnières

Synthèse des évolutions principales suite à l'adoption de la loi Le Meur :

- La possibilité de réduire la durée de location touristique de 120 jours à 90 jours.
- L'obligation de fournir un DPE et l'interdiction de proposer des logements étiquetés G en location saisonnière depuis le 1^{er} janvier 2025, F en 2028, puis E en 2034.
- L'obligation pour les nouveaux règlements de copropriété de mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés touristiques.
- La possibilité, pour les copropriétés existantes, d'interdire la location de meublés touristiques à la double majorité et non plus à l'unanimité.
- L'obligation pour le propriétaire d'informer le syndic de la transformation de son logement en meublé touristique.
- Renforcement des sanctions civiles et administratives en cas d'absence de déclaration ou de fausse déclaration.

5. Évolutions réglementaires récentes

Réduction de 120 jours à 90 jours

A Vincennes, les meublés de tourisme sont principalement des locations situées dans la résidence principale du propriétaire, représentant environ 70 % des logements.

Depuis le 1er janvier 2025, le IV de l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme donne la possibilité de réduire la durée maximale de location touristique des résidences principales de 120 jours à 90 jours maximum par an, sans déclaration.

Cette modification du règlement de Vincennes sera présentée au conseil de territoire du 14 octobre 2025. Elle a plusieurs objectifs :

- Empêcher une activité abusive quasi professionnelle, qui génère des nuisances à l'échelle de la copropriété et du quartier, en rendant également moins attractif le détournement de la déclaration sur les plateformes dédiées.
- Augmenter le contrôle par l'administration de la conformité des demandes de meublés de tourisme par rapport à la réglementation en vigueur (réglementation thermique...).

6. Fiscalité : la taxe de séjour

<https://vincennes.taxesejour.fr> : la plateforme d'information sur la taxe de séjour



Depuis, 2004, la taxe de séjour s'applique à Vincennes. Elle est perçue sur les personnes hébergées à titre onéreux, dans tous les hébergements à partir d'une nuitée et concerne uniquement les personnes majeures.

Sont exonérées les habitants de Vincennes (et d'autres cas particuliers).

La taxe de séjour se décompose ainsi :

- Les tarifs votés par la commune (ils changent le 01/01/2026 après 5 ans sans augmentation)
- S'ajoutent : 200 % au bénéfice d'IDF Mobilités + 15 % au bénéfice de la Société du Grand Paris + 10 % au bénéfice du Conseil départemental du Val-de-Marne.

La taxe est annuelle, elle est reversée tous les trimestres aux 4 bénéficiaires.
Elle permet de financer les dépenses liées au tourisme.

6. Fiscalité : la taxe de séjour



Guide des tarifs fixes pour les hébergeurs



Au prix de votre séjour dans cet établissement s'ajoute une taxe de séjour perçue par l'hébergeur pour le compte de la Ville de Vincennes, du conseil départemental du Val-de-Marne, de la Société du Grand Paris et Ile-de-France Mobilités. Cette taxe est calculée en fonction de la catégorie d'hébergement et du nombre de personnes y séjournant.

Tourist tax will be added to the price of your stay. This tax will be collected by accommodation provider you are staying at, on behalf of Ville de Vincennes, conseil départemental du Val-de-Marne, the Société du Grand Paris and Ile-de-France Mobilités. This tax is based on the type of accommodation and the number of people.

TARIF DE LA TAXE DE SÉJOUR PROPORTIONNELLE
Par personne et par nuit en vigueur au 01/01/2025

PROPORTIONAL TAX RATE

Per person and per night in effect at 01/01/2025

DÉLIBÉRATION DU 08-07-2020

Pour les hôtels, meublés, résidences et villages de vacances sans classement ainsi que tout hébergement non classable excepté les auberges collectives, chambres d'hôtes, hébergements de plein air, le tarif de taxe proportionnelle correspond à 5,00% du coût HT de la nuitée⁽¹⁾, plafonné à 4,00€ + taxes additionnelles.

The proportional rate for unranked hotels, furnished flats of tourism and holiday residences, vacation villages as well as any unclassifiable accommodation exclusive of group hostels, bed and breakfast and outdoor accommodations is 5,00% of the overnight stay per person⁽¹⁾, capped at a maximum of 4,00€ + additional taxes.

Affichette tarif proportionnel pour les clients

Le calcul de la taxe de séjour étant complexe :

- **2 guides téléchargeables** sur la plateforme précisent le mode de calcul selon que le meublé de tourisme est **classé ou non classé** (tarifs fixes ou tarif proportionnel) ; le tarif est fixe pour une chambre d'hôte
- **2 affichettes bilingues** pour les hébergeurs pour communiquer à leurs clients
- **et 1 simulateur de calculs** sur la plateforme aide à comprendre son montant.

Vous accompagner et vous conseiller dans votre dossier administratif :



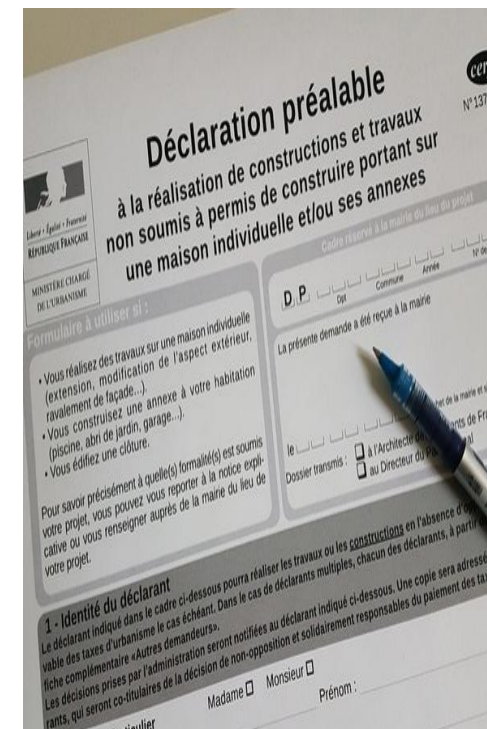
MAIRIE DE VINCENNES
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat
Service urbanisme

Contact :

Direction générale des services techniques – 3e étage du centre administratif – 5, rue Eugène-Renaud
tél. : 01 43 98 66 69.

urbanisme@vincennes.fr

Ouvert du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 h (17 h le vendredi).



Prochain atelier

Jeudi 5 février 2026 à 19h sur la rénovation de l'habitat collectif
avec la participation des conseillers de France Rénov'/ Soliha

Merci de votre attention