



novembre
2025

location saisonnière

HABITAT

LES MEUBLÉS DE TOURISME SONT DÉFINIS PAR LE CODE DU TOURISME COMME « 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 ». LA « LOCATION SAISONNIÈRE » CORRESPOND À UN BAIL DE COURTE DURÉE DESTINÉ À DES OCCUPANTS DE PASSAGE. A VINCENNES, CETTE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE REPRÉSENTE UN ENJEU ÉCONOMIQUE SIGNIFICATIF. TOUTEFOIS, ELLE FAIT L'OBJET D'UN ENCADREMENT RIGOUREUX AFIN DE PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE ENTRE L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DU TERRITOIRE ET LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS. EN 2025, 1,08% DES 27 985 LOGEMENTS VINCENNOIS TOTAUX SONT DÉDIÉS TOUTE L'ANNÉE À LA LOCATION TOURISTIQUE.

LA RÉGLEMENTATION ÉVOLUE

La loi Le Meur du 19 novembre 2024 a renforcé les obligations des loueurs, et donner davantage de pouvoir aux communes et aux syndicats de copropriété pour contrôler les locations saisonnières.

OBTENTION D'UN NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

Ainsi, toute mise en location d'un meublé touristique à Vincennes nécessite systématiquement l'obtention d'un numéro d'enregistrement obtenu auprès de la Direction Tourisme de l'Établissement Public territorial Paris Est Marne & Bois. Ce numéro permet au loueur de publier ses annonces sur les plateformes de location en ligne. Enfin, l'attribution de ce numéro d'enregistrement est, dans certains cas, conditionnée à l'obtention préalable d'une autorisation de changement d'usage délivrée par le Service Urbanisme de la Ville de Vincennes. Cette étape vise à garantir que l'usage du logement reste conforme à la réglementation locale en vigueur et au règlement des syndicats de copropriété.

ROLE DU SYNDIC ET DES RÉGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉS

Depuis la loi Le Meur de 2024, tout nouveau règlement de copropriété doit indiquer explicitement si la location touristique y est autorisée ou interdite.

Tout propriétaire mettant son bien en location touristique doit informer le Syndic, qui l'inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Le Syndic joue un rôle de facilitateur pour les échanges entre copropriétaires, propose des résolutions liées à la location touristique et veille à adapter et mettre à jour leur règlement de copropriété en conséquence.

Désormais, les copropriétés peuvent interdire les meublés touristiques à la double majorité : la majorité des copropriétaires (en nombre) représentant au moins les deux tiers des voix (tantièmes) du syndicat des copropriétaires. Cette règlement remplace l'exigence d'un vote à l'unanimité. Toute interdiction doit être formalisée dans le règlement de copropriété.



Cette fiche est destinée aux copropriétaires habitant Vincennes. Elle renseigne sur différentes problématiques en lien avec le développement durable identifiées dans le cadre de la gestion de copropriétés (dispositifs existants, services compétents, contacts ...).



RÈGLES APPLICABLES À UNE DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE

La location répétée, pour de courtes durées, d'un bien meublé destiné à l'habitation par une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage. Le changement d'usage est accordé pour une durée de deux ans, renouvelable. Toutefois, s'il y a eu une compensation validée, le changement devient définitif et reste lié au local concerné.

En effet, dans certains cas, le cadre nécessite une compensation : c'est-à-dire qu'un local initialement destiné à un usage autre que l'habitation doit être transformé en logement de manière pérenne. Ce local proposé en compensation doit être situé à Vincennes et être d'une surface et d'une qualité équivalentes au bien mis en location. Il doit être décent et respecter les conditions normales de sécurité et de salubrité.

Le règlement de changement d'usage de l'Établissement 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 90 jours par an à compter du 1er novembre 2025. Au-delà des 90 jours, une demande d'autorisation de changement d'usage devra être déposée.

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 3^e 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.

CES RÈGLES VISENT À ÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS PERMANENTS ET LES ACTIVITÉS DE LOCATION TOURISTIQUE. **LA LISTE DES PIÈCES À FOURNIR POUR TOUTES LES DEMANDES DE CHANGEMENT D'USAGE EST DISPONIBLE SUR LE SITE DE LA VILLE.**



Cette fiche est destinée aux copropriétaires habitant Vincennes. Elle renseigne sur différentes problématiques en lien avec le développement durable identifiées dans le cadre de la gestion de copropriétés (dispositifs existants, services compétents, contacts ...).



DISPOSITIF(S) REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR

SANCTIONS APPLICABLES EN CAS DE NON-RESPECT DES RÈGLES DE MISE EN LOCATION

Des sanctions civiles peuvent être appliquées en plus des sanctions administratives. Selon la nature et la gravité des manquements, les sanctions peuvent atteindre jusqu'à 100 000 €. 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 ou en cas de suspicion ou de manquement aux règles par un propriétaire loueur, des professionnels du droit font des permanences en Mairie.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

La loi impose des règles communes pour les locations de courte et de longue durée afin d'améliorer la performance énergétique du parc immobilier. Depuis le 21 novembre 2024, un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est obligatoire pour toute nouvelle location. A partir de 2034, tous les meublés devront avoir une classe énergétique entre A et D.



TAXE DE SÉJOUR :

Depuis 2004, à Vincennes, la taxe de séjour s'applique à toute personne majeure hébergée à titre onéreux dès la première nuitée. Les habitants de la commune en sont exonérés, ainsi que certains cas particuliers. Cette taxe est collectée par les hébergeurs au nom de la Ville qui en est le premier bénéficiaire et est reversée chaque trimestre à trois autres entités : le Conseil départemental du Val-de-Marne, la Société du Grand Paris et Île-de-France Mobilités Il est possible de calculer le montant de la taxe sur le site de la ville. Il est à noter que les tarifs changent au 1er janvier 2026 après 5 ans sans changement.

Toutes les informations utiles (guide, simulation, tarifs) sont mises à disposition sur le site <https://vincennes.taxesejour.fr>



Cette fiche est destinée aux copropriétaires habitant Vincennes.

Elle renseigne sur différentes problématiques en lien avec le développement durable identifiées dans le cadre de la gestion de copropriétés (dispositifs existants, services compétents, contacts ...).

VILLE DE VINCENNES
SERVICE URBANISME / TERRITOIRE PARIS EST MARNE & BOIS

RESSOURCES

Permanences juridiques :

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

Formulaire de changement d'usage

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

Plateforme d'informations sur la taxe de séjour (guide, simulation, tarifs...) :

<https://vincennes.taxesejour.fr>

**Guide pratique 2025 de la réglementation des meublés
de Tourisme du Ministère chargé du logement :**

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/25113_GuidePratique-2025MeubleTourisme.pdf

ADRESSE(S) UTILE(S)

Service Urbanisme

Centre administratif (3^e étage)
5 rue Eugène-Renaud • Vincennes
01 43 98 66 69

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h (17h le vendredi)
urbanisme@vincennes.fr

Office de tourisme territorial

28 Avenue de Paris – Vincennes
Téléphone : 01 85 44 01 78

Du 1^{er} octobre au 31 mars : mardi, mercredi, vendredi, samedi de 9h30 à 12h30
et de 13h30 à 17h30, et jeudi de 13h30 à 17h30.

Du 1^{er} avril au 30 septembre : mardi, mercredi, vendredi, samedi de 9h30 à 12h30
et de 13h30 à 18h30, et jeudi de 13h30 à 18h30

(sauf en juillet et août : de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h30)
tourisme@pemb.fr

