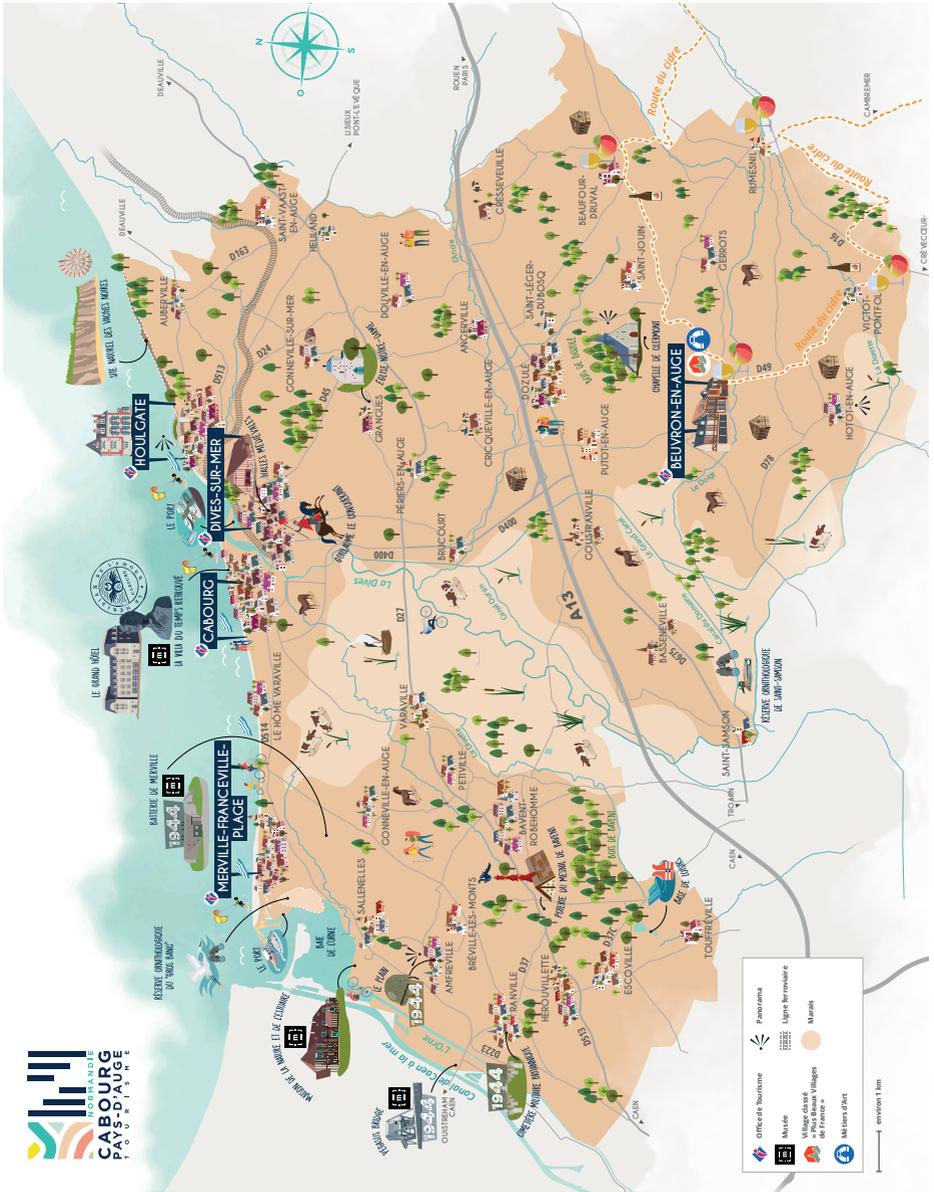


Guide DU LOUEUR

Mise à jour
JUILLET 2021





Ce document a été réalisé à titre indicatif en s'appuyant sur les textes de loi (voir sources p.25). En aucun cas la responsabilité de l'office de tourisme ne peut être engagée.

**Vous êtes propriétaire
d'un hébergement sur le territoire
Normandie Cabourg Pays d'Auge
et vous souhaitez le mettre à
disposition des vacanciers
en saison ?**

Ça tombe bien, ce document créé par
l'office de tourisme vous présente
vos obligations et les procédés à
respecter en tant que loueur, mais
aussi des informations pratiques pour
le bon déroulement de votre activité.



Sommaire

	Ce qu'il faut savoir	4
	Vos obligations légales	5
	La collecte de la taxe de séjour	7
	Le contrat de location	10
	Les arrhes et l'acompte	12
	Le dépôt de garantie	13
	L'état des lieux	14
	Le classement en étoiles	15
	La labellisation	17
	Les Chèques-Vacances	18
	L'accès à internet	19
	Les droits de diffusion SACEM	20
	Les offres de gestion locative	21
	Les services de l'office de tourisme	22
	Comment devenir partenaire	24
	Un image vaut mille mots	25
	Vos contacts	26
	Les sources	27



La location saisonnière : CE QU'IL FAUT SAVOIR

- La location saisonnière (ou meublé de tourisme, ou gîte) est un hébergement individuel (villa, maison, appartement, studio) destiné à une clientèle de passage, pour une période de courte durée (à la journée, à la semaine, au mois). **Article L324-1-1 du Code du tourisme**
- Il s'agit généralement d'une résidence secondaire ou d'un bien acquis dans le but de faire de la location saisonnière.
- S'il s'agit d'une location dans une résidence principale, le propriétaire doit obligatoirement occuper les lieux 8 mois de l'année, et ne peut louer le bien que 120 jours maximum dans l'année.
- La durée maximale d'une location saisonnière est de 90 jours consécutifs par contrat.
- Le propriétaire doit s'assurer, quand il possède un appartement ou un studio, que le règlement de copropriété ne lui interdit pas de faire de la location saisonnière (mention « usage d'habitation exclusivement bourgeoise »).
- Le propriétaire est libre de fixer ses périodes de locations, ses tarifs et son règlement intérieur.
- Le propriétaire est libre de choisir comment promouvoir son offre et peut choisir différents modes de promotion : site internet personnel, plateforme de réservation, agence locative, office de tourisme...
- Le propriétaire doit répondre à certaines obligations, décrites dans ce document, sans jamais oublier que « nul n'est censé ignorer la loi ». Le propriétaire se doit de suivre l'actualité en termes de réglementation concernant les locations saisonnières.

Bon à savoir

Il existe 961 locations saisonnières répertoriées actuellement sur les 39 communes du territoire Normandie Cabourg Pays d'Auge, soit 85% des hébergements touristiques du territoire !



Vos OBLIGATIONS LÉGALES

DÉCLARATION DE VOTRE ACTIVITÉ

Le loueur en meublé non professionnel (revenus inférieur à 23 000€ par an ou n'excédant pas les revenus du foyer fiscal), comme toute personne exerçant une activité économique, doit demander son inscription auprès du Centre de Formalités des Entreprises. Pour ce faire, il faut adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué le formulaire Cerfa n°11921*05 (Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (POi)). Vous y indiquez le régime d'imposition choisi (micro-BIC ou bénéfice réel) et recevez par la suite votre numéro de SIRET, qu'il faudra reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). **Article 35 du Code général des Impôts.** Plus d'informations sur service-public.fr

Bon à savoir

Si vous louez votre bien via un opérateur numérique, il vous fournira en janvier de chaque année le montant brut des transactions opérées sur l'année N-1.

Les locations non classées bénéficient d'un abattement fiscal de 50%, les locations classées d'un abattement fiscal de 71%. Pour tout savoir sur le classement, rendez-vous en page 15.

DÉCLARATION EN MAIRIE

Toute location saisonnière, qu'elle soit classée ou non, doit être déclarée auprès de la mairie où est situé l'hébergement. Deux possibilités :

- En ligne sur declaloc.fr

Plusieurs communes de l'intercommunalité ont opté pour la dématérialisation des déclarations de meublés de tourisme et chambres d'hôtes. Si votre commune s'est inscrite dans cette démarche, vous pourrez alors déclarer votre location en 2 clics sur le site declaloc.fr. Vous recevrez immédiatement votre récépissé de dépôt.

- En mairie avec le Cerfa n°14004*04

Ce document à compléter est à déposer à l'accueil de votre mairie. Une copie sera transmise au service taxe de séjour de l'office de tourisme.

Vos OBLIGATIONS LÉGALES (SUITE)

Toute modification de l'hébergement (capacité d'accueil, nouvelles pièces, contact) fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. La déclaration doit être faite avant de mettre le bien en location. **Article L324-1-1 du Code du tourisme.**

Bon à savoir

*En cas de non déclaration, le loueur sera passible d'une contravention de troisième classe (jusqu'à 450€). **Article R324-1-2 du Code du tourisme.***

FICHE DE POLICE POUR LES LOCATAIRES ÉTRANGERS

Selon **l'article R. 611-42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile**, les locataires étrangers (même membres de l'Union Européenne) doivent, à leur arrivée, remplir et signer une fiche individuelle de police, que vous remettez ensuite aux services de police ou de gendarmerie si cela vous est demandé. Ces fiches sont à conserver pendant 6 mois. Le modèle est disponible sur www.service-public.fr > particuliers > services en ligne et formulaires.

DÉTECTEUR DE FUMÉE

Selon la loi ALUR du 24 mars 2014, il incombe au propriétaire d'installer au moins un détecteur autonome avertisseur de fumée dans son hébergement et d'en assurer son bon fonctionnement.

Pour aller plus loin...

www.impots.gouv.fr/portail/particulier/jinvestis-dans-la-location-meuble

www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-regimes-dimposition

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043

www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme

Le petit + : assurez votre location

Vous pouvez exiger du locataire qu'il vous fournisse une attestation d'assurance responsabilité civile spéciale villégiature ou prendre vous-même cette assurance en charge. D'autres options sont possibles : renseignez-vous auprès de votre assureur !



La collecte DE LA TAXE DE SÉJOUR

La taxe de séjour est une source de financement du développement touristique de l'ensemble du territoire. Une taxe de séjour intercommunale a été instaurée sur tout le territoire Normandie Cabourg Pays d'Auge. Cette taxe est obligatoire, supportée par les clients et perçue au réel par la communauté de communes, qui la reverse intégralement à l'office de tourisme intercommunal.



Tout hébergement est concerné dès lors que l'accueil se fait à titre onéreux, que vous soyez professionnel ou non. Vous percevez la taxe de séjour avant le départ des personnes même si le paiement du loyer est différé.

Sont exonéré(e)s :

- Les personnes mineures
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés sur le territoire intercommunal
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire
- Les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à 100€ par mois

Article L2333-31 du Code général des collectivités territoriales.

La collecte DE LA TAXE DE SÉJOUR (SUITE)

LE MONTANT

Le montant de la taxe se calcule en multipliant le tarif applicable par le nombre de nuits et le nombre de personnes assujetties ayant séjourné dans votre hébergement. Le tarif se détermine suivant le classement du bien loué. **Article L2333-30 du Code général des collectivités territoriales.**

Location / meublé de tourisme :

Palace	5 étoiles	4 étoiles	3 étoiles	2 étoiles	1 étoile	Non classé
4€	3€	2,30€	1,50€	0,90€	0,80€	5 % *

**taux appliqué par personne et par nuitée sur le prix de la prestation d'hébergement.
Le taux est plafonné par la loi à 4€.*

Exemple de calcul à 5 % :

Location de 6 nuitées pour 2 adultes et 2 enfants mineurs : 500€
(500€ / 6 nuits / 4 personnes) x 5 % = 1,04€

Le montant de la taxe de séjour à appliquer est de 1,04€ par personne majeure et par nuitée, soit 12,48€ pour le séjour.

Bon à savoir

*Il est obligatoire d'afficher les tarifs de la taxe de séjour dans votre hébergement.
Sur demande, une affiche de tarification est disponible à l'office de tourisme.*

DÉCLARER SES NUITÉES

Votre déclaration en mairie (voir p. 5) est transmise automatiquement au service taxe de séjour de l'office de tourisme Normandie Cabourg Pays d'Auge. Suite à sa réception, nous vous créons un accès sur la plateforme en ligne normandiecabourgpaysdauge.taxesejour.fr : vous recevez un identifiant et un mot de passe (à modifier lors de votre 1^{ère} connexion) par e-mail.

Vous louez en direct avec vos locataires

La déclaration en ligne est un moyen simple et rapide (moins de 2 minutes) de déclarer vos nuitées. Vous devez faire votre déclaration du mois précédent avant le 15 de chaque mois.

Dans les 15 jours suivants la fin de chaque mois, vous devez déclarer la totalité des nuitées effectuées dans votre hébergement au cours du mois écoulé, y compris celles des clients exonérés, ainsi que le montant de la taxe de séjour collecté dans le mois précédent, puis enregistrer votre déclaration. Vous recevrez un e-mail de confirmation.

Vous louez via un opérateur numérique

Si vous louez votre hébergement par l'intermédiaire d'un opérateur numérique, celui-ci est dans l'obligation de collecter la taxe de séjour pour votre compte depuis le 1^{er} janvier 2019, sous réserve qu'il agit en qualité d'intermédiaire de paiement pour le compte de loueurs non professionnels. Dans ce cas, il n'y a pas de déclaration mensuelle à faire.

Vous louez des deux façons ? Seules les nuitées réservées en direct sont à déclarer sur la plateforme taxe de séjour.

REVERSER LA TAXE DE SÉJOUR

À la fin de chaque trimestre, un état récapitulatif de la totalité des sommes déclarées des trois derniers mois vous est envoyé. À sa réception, vous pouvez régler la taxe de séjour (hors celle prélevée par les opérateurs numériques) par carte bancaire en vous connectant à la plateforme en ligne, ou bien par chèque, espèces ou virement auprès de la communauté de communes (Normandie Cabourg Pays d'Auge – ZAC de la Vignerie – Rue des Entreprises – 14160 DIVES-SUR-MER).

Pour aller plus loin...

Pour plus d'informations sur la taxe de séjour, contactez Marie-Dominique MULLER :



02 31 06 20 07



md.muller@ncpa-tourisme.fr



normandiecabourgpaysdauge@taxesejour.fr



normandiecabourgpaysdauge.taxesejour.fr



Le contrat DE LOCATION

LE CONTRAT

Un contrat de location écrit doit être signé du propriétaire et du locataire en amont de la prise de location en 2 exemplaires, que chaque partie conservera. Ce contrat doit obligatoirement comporter l'indication du tarif demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux (possibilité de l'inclure en annexe). **Article L324-2 du Code du tourisme.**

Ce qu'il faut préciser dans le contrat :

- Vos coordonnées et nom(s), l'adresse de la location
- Les coordonnées et nom du locataire
- La durée de la location : date d'entrée et de sortie
- Le tarif applicable à la période de location, les conditions de paiement, dont l'acompte ou les arrhes (voir p.12)
- Les charges éventuelles, le montant de la taxe de séjour (calculé selon le nombre de nuitées)
- Les conditions d'annulation, de remboursement, le montant du dépôt de garantie et les conditions de sa restitution
- Les conditions d'entrée et de sortie des lieux
- Les interdictions (cigarette, animaux de compagnie etc.)
- La remise du bien loué en état de propreté
- L'engagement du locataire à prendre soin de l'hébergement

Vous devez également préciser les éventuelles nuisances (travaux à proximité durant la location, clocher, odeurs, activités agricoles etc.), assurer au locataire qu'il pourra jouir paisiblement de la location, le garantir contre les vices cachés et lui offrir un hébergement en parfait état d'entretien et dans les conditions convenues dans le contrat.

L'ÉTAT DESCRIPTIF

En annexe du contrat de location, vous devez joindre un état descriptif du bien. Ce document obligatoire informe le locataire de la composition de la location et les services inclus : la catégorie du classement (le cas échéant), la surface habitable, le nombre de pièces, le nombre de couchages, le matériel mis à disposition, l'emplacement géographique... **Article L324-2 du Code du tourisme.**

Bon à savoir

Vous pouvez trouver des modèles de contrat de location et d'état descriptif à personnaliser sur internet.

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

La loi reste floue quant aux diagnostics à fournir dans le cas d'une location saisonnière. En effet, les textes ne mentionnent que les locations, sans préciser s'il s'agit de longue ou de courte durée. Toutefois, dans le respect de **l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989**, vous devez fournir au futur locataire un diagnostic technique en annexe du contrat de location, comprenant l'état des risques et pollutions (ERP) de la commune où est situé le bien (si la zone est concernée, voir www.georisques.gouv.fr), le diagnostic de performance énergétique si votre bien est loué plus de 4 mois dans l'année, le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) (si construction d'avant 1949), le diagnostic d'amiante (si construction avant juillet 1997) et les diagnostics gaz et électricité (si constructions d'avant 1975).



Les arrhes ET L'ACOMPTE

Il est courant de demander aux futurs locataires un acompte ou des arrhes pour confirmer la réservation de l'hébergement, au moment de la signature du contrat. Il n'est cependant pas obligatoire d'en demander.

LES ARRHERS

Un versement d'arrhes n'engage pas fermement le locataire et le propriétaire (annulation possible).

Les arrhes vous garantissent un dédommagement en cas d'annulation du locataire. Si ce dernier annule sa réservation, vous conservez les arrhes perçues au moment de la signature du contrat pour dédommagement, sauf en cas de force majeure.

Si c'est vous qui annulez la réservation, vous devez verser le double des sommes versées pour dédommagement. **Article 1590 du Code civil et Article L214-1 du Code de la Consommation.**

L'ACOMPTE

Un versement d'acompte engage fermement le locataire et le propriétaire (pas d'annulation possible).

En cas de désistement de la part du locataire, il devra vous régler l'intégralité du loyer indiqué dans le contrat de location (sauf en cas de force majeure et/ou si vous avez reloué le bien). Vous pourrez également demander des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Si c'est vous qui ne pouvez pas honorer la réservation, vous devrez rembourser l'acompte versé par le locataire. Il peut vous être demandé de verser en plus des dommages et intérêts pour le préjudice moral et financier occasionné.

QUEL MONTANT DEMANDER ?

La loi n'exige pas un montant exact d'arrhes ou d'acompte pour les loueurs particuliers. Il est cependant courant de demander entre 10% et 30% du montant total du loyer. Le solde peut également être demandé avant la prise du logement.

Bon à savoir

Sauf mention contraire dans le contrat de location, les sommes versées avant la prise de location sont des arrhes, plus faciles à gérer en cas d'annulation.



Le dépôt DE GARANTIE

Plus communément appelé caution, le dépôt de garantie est une somme d'argent qui vous est versée à l'entrée des lieux et qui permet de couvrir les éventuels coûts de réparation en cas de dégradation(s). Son montant n'est pas réglementé et demander un dépôt de garantie n'est pas obligatoire. Le contrat de location comportera le montant du dépôt de garantie ainsi que les conditions de sa restitution.

IL N'Y A PAS EU DE DÉGRADATIONS

Si aucune dégradation n'est observée lors de l'état de sortie, vous êtes tenu(e) de restituer le dépôt de garantie, en général à la fin du séjour ou dans le jours qui suivent. Une restitution au bout de quelques jours après le départ des locataires permet de se rendre compte d'éventuelles dégradations non observées lors de l'état de sortie. Vous ne pouvez pas conserver un dépôt de garantie plus de 3 mois.

IL Y A EU DES DÉGRADATIONS

Lors de l'état de sortie des lieux, en cas de dégradation(s) constatée(s), vous devez restituer le dépôt de garantie sous 60 jours avec déduction faite des coûts de réparation sur présentation d'une facture. Si le dépôt de garantie ne peut pas couvrir entièrement les frais de réparation, le locataire est tenu de rembourser les frais supplémentaires (toujours sur présentation d'une facture).

Bon à savoir

Vous êtes en droit d'encaisser le chèque de dépôt de garantie.





L'état DES LIEUX

L'état des lieux n'est pas obligatoire mais est recommandé pour plusieurs raisons. Il permet notamment de :

- Faire l'inventaire des objets à disposition du locataire, aussi bien à l'entrée qu'à la sortie des lieux (inventaire qui doit être signé par le propriétaire et le locataire)
- Faire le point sur le déroulement du séjour : fonctionnement de certains appareils, interdictions, idées de sorties...
- Assurer au locataire sa non-responsabilité en cas de dégradation observée à l'arrivée
- Vérifier à la sortie des lieux les éventuelles dégradations causées durant le séjour du locataire (voir p.13 « Dépôt de garantie »)

Il doit être fait en votre présence ou en celle de votre représentant.

Bon à savoir

*En cas d'absence d'état des lieux, et en cas de litige avec vos locataires, c'est au locataire de payer les réparations. « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ». **Article 1731 du Code Civil.***



Le classement EN ÉTOILES

Le classement en étoiles est une démarche volontaire, non obligatoire.

Le classement de 1 à 5 étoile(s) garantit un service de qualité et un niveau de confort avec classement similaires aux hôtels et campings étoilés, pour une reconnaissance internationale.

On appelle les locations saisonnières classées des **meublés de tourisme**.

LES AVANTAGES DU CLASSEMENT

- Garantie pour le client de la qualité de l'offre
- Visibilité accrue : le meublé de tourisme est mieux valorisé sur les supports de communication (indiqué dans les premières pages des guides hébergements, référencés en premier sur les sites internet des offices de tourisme etc.)
- Acceptation des Chèques Vacances
- Abattement fiscal de 71%, contre 50% pour une location non classée (imposition dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux)
- Montant de la taxe de séjour fixe selon le nombre d'étoiles (voir chapitre taxe de séjour p. 8)

COMMENT PROCÉDER ?

- Vous contactez un organisme agréé ou accrédité pour les classements en étoiles (voir liste ci-après)
- L'organisme vous communique la grille de classement (112 critères répartis en 3 chapitres : équipements, services au client et accessibilité et développement durable) et ses conditions tarifaires
- Vous prenez rendez-vous pour une visite de contrôle en votre présence (ou celle d'un mandataire). Le professionnel valide la conformité de votre bien par rapport au référentiel

Le classement EN ÉTOILES (SUITE)

- Vous recevez sous 30 jours un rapport de visite avec une proposition de décision de classement (délai de 15 jours pour refuser)
- Vous validez le classement officiel pour une durée de 5 ans

ORGANISMES AGRÉÉS DANS LE CALVADOS

Clévacances Calvados (classement et label)

8 rue Jean Renoir - 14000 CAEN

07 72 66 44 94 - clevacancescalvados@gmail.com - www.clevacances.com

Gîtes de France Calvados (classement et label)

9 rue Léopold Sédar - Senghor - CS 70450 - 14461 COLOMBELLES Cedex

02 31 70 25 50 - classement@gites-de-france-calvados.fr - www.gites-de-france-calvados.fr

ORGANISMES ACCRÉDITÉS EN NORMANDIE

2 B&G Qualité

380 rue Clément Ader Local 14 - 27930 LE VIEIL ÉVREUX

06 60 30 54 39 - contact@2bgqualite.fr - www.2bgqualite.fr

Conform Expertise

4/12 bd des Belges - BP 4077 76022 ROUEN Cedex 3

02 32 10 55 47 - classement@conformexpertise.com - www.conformexpertise.com

Pour aller plus loin...

Retrouvez la liste complète des organismes agréés et accrédités pour le classement de meublés de tourisme sur

www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme





La
LABELLISATION

Tout comme le classement, la labellisation d'une location saisonnière n'est pas obligatoire et est une démarche volontaire. Le label peut être demandé sans que la location soit classée et le classement peut être complémentaire d'un label.

Faire labelliser votre bien, c'est avant tout faire partie d'un réseau qui permet d'en faire la promotion sur différents supports de communication, en général couplée à une image de marque (épis, clés). Mais c'est aussi bénéficier d'avantages selon le label (suivi et conseils, disponibilités en ligne, règlement en ligne etc.) et garantir un niveau de qualité et de confort à vos clients.

Les démarches sont les mêmes que pour un classement : vous contactez le label de votre choix, vous recevez un référentiel de critères à respecter, puis prenez rendez-vous pour une visite de contrôle.

La validité d'un label est variable selon le réseau auquel vous adhérez. Les tarifs de cotisation évoluent selon le label et sa région.

LES DIFFÉRENTS LABELS



Clévacances

8 rue Jean Renoir - 14000 CAEN

Mme PEYCELON Bérénice 07 72 66 44 94 - clevacancescalvados@gmail.com - www.clevacances.com

Coût de la visite : 160€ - Labellisé pour 4 ans - Cotisation annuelle : 230€



Gîtes de France Calvados / City Break (zone urbaine)

Olympus Effiscience, 9 rue Sedar Senghor - 14460 COLOMBELLES

02 31 70 25 51 - a.girardin@gites-de-france-calvados.fr - www.gites-de-france-calvados.fr



Les CHÈQUES-VACANCES

Les Chèques-Vacances sont des titres nominatifs prépayés pour le règlement de prestations de tourisme ou de loisirs. En France, ce sont près de 10 millions de bénéficiaires qui profitent de ces titres de paiement, variant de 10€ à 50€ l'unité, auprès des 200 000 points d'accueil. Ces titres servent régulièrement au règlement des hébergements sur le lieu de vacances.

Seuls les meublés de tourisme classés et/ou adhérant à un label peuvent prétendre à l'acceptation des Chèques-Vacances. Il faudra également renseigner votre numéro de SIRET (voir p. 5).

LES AVANTAGES

Accepter les Chèques-Vacances comme moyen de règlement, c'est :

- Développer votre clientèle en ouvrant votre hébergement à une nouvelle clientèle mais aussi en la fidélisant
- Garantir les paiements : pas d'impayés et sécurité des titres conçus avec la Banque de France
- Gagner en visibilité : référencement gratuit dans le guide des vacances sur le site www.ancv.com, mise à disposition d'outils de communication

COMMENT ACCEPTER LES CHÈQUES-VACANCES ?

Le conventionnement à l'ANCV en ligne est gratuit. Remplissez le formulaire sur le site <https://espace-ptl.ancv.com>, puis attendez la validation sous 10 jours.

Vous aurez ensuite accès un à un compte en ligne qui vous permettra, entre autres, de faire un suivi de vos remboursements.





L'accès À INTERNET

De nos jours, les touristes restent connectés : partage sur les réseaux sociaux, envoi d'e-mails, recherches en ligne, etc. Ils sont donc de plus en plus nombreux à rechercher un hébergement proposant un accès Wi-Fi. C'est même un critère indispensable pour les vacanciers étrangers ! Proposer un accès Wi-Fi est un confort supplémentaire que vous pouvez fournir à vos locataires.

Mais vous devez répondre à des obligations...

Une simple connexion de votre locataire sur votre réseau ne répond pas aux exigences de la loi, encadrée par l'ARCEP, la CNIL et l'Hadopi. En effet, une connexion sur votre box n'est pas assez sécurisée et ne vous protège pas des piratages informatiques, des téléchargements illégaux, de la consultation de sites illégaux ou même du détournement de votre adresse IP.

Pour offrir une connexion sécurisée à vos locataires, vous pouvez leur proposer un Hotspot privé qui répondra aux exigences de la loi. Vos locataires pourront ainsi se connecter en toute sécurité, et vous serez protégé(e) d'éventuelles fins malveillantes.

Pour créer votre propre Hotspot, vous pouvez faire appel à des opérateurs Wi-Fi tels que Noodo, IciWifi ou WiPop, ou bien en vous renseignant directement auprès de votre opérateur internet.

Vous pouvez également ajouter une clause d'utilisation d'Internet dans votre contrat de location, ou bien rédiger une charte d'utilisation que le locataire signera. Ces deux options ne vous permettront cependant pas d'être protégé(e) juridiquement en cas d'actions frauduleuses effectuées sur votre connexion.



Les droits de diffusion DE LA SACEM



Tout hébergement touristique (hôtel, résidence de tourisme, chambre d'hôtes, location saisonnière...) qui propose une diffusion musicale, que ce soit dans une partie commune ou privative et quel que soit le moyen de diffusion (téléviseur, chaîne hi-fi...), doit s'acquitter de droits de diffusion auprès de la SACEM (Société des auteurs, compositeurs et éditeurs de musique), qui répond aux exigences des **articles L. 122-4 et L. 132-18 du Code de la Propriété Intellectuelle**.



Les locations de moins de 10 chambres relèvent d'un forfait annuel unique.

Tarif 2021 : 119,83€ HT / Tarif réduit (pour les demandes faites en avance) : 95,86€ HT.

En plus de ces droits, la SPRÉ (Société pour la Perception de la Rémunération Équitable) collecte la Rémunération Équitable, versée aux artistes-interprètes et aux producteurs de musique. La SACEM collecte cette Rémunération Équitable pour la SPRÉ, au barème de 65% du droit d'auteur (HT).

Obtenez votre autorisation sur <https://clients.sacem.fr>, rubrique > « toutes les autorisations » > hôtel, résidence de tourisme, gîte ou chambre d'hôtes.



Les offres DE GESTION LOCATIVE

Pour vous aider dans la gestion locative de vos biens, plusieurs sociétés vous proposent leurs services de conciergerie et d'intendance sur le territoire :

Axéo Services

Services : entrée et sortie, remise des clés, ménage, gestion des draps et linge de toilette, petit dépannage, entretien jardin, nettoyage piscine.

1 avenue du Général Leclerc - 14390 CABOURG
02 31 86 77 57 - <http://cabourg.axeoservices.fr>

Ma Conciergerie Cabourg

Services : aide à la création d'annonces, correspondance avec les voyageurs, remise des clés, assistance aux locataires, ménage, relooking de l'hébergement, réservation d'activités pour les locataires, location de draps et linge de toilette, matériel bébé...

Avenue Durand Morimbau – 14390 CABOURG
07 67 68 47 55 – maconciergerie.cabourg@gmail.com - www.maconciergeriecabourg.com

OneRoom Gestion

Services : conciergerie sur-mesure, remise des clés, accueil, état des lieux, ménage, prêt de linge de maison, kit de bienvenue...

14510 HOULGATE
06 24 23 23 36 - contact@oneroom-hotel.com



Les services DE L'OFFICE DE TOURISME

DU PRINT AU NUMÉRIQUE : L'ÉVOLUTION DES MODES DE RÉSERVATION

En devenant partenaire de l'office de tourisme, vous bénéficiez d'une annonce sur nos différents sites internet. Une visibilité qui peut aller jusque sur 3 sites web pour un tarif unique !

- Le site internet www.cabourg-tourisme.fr
- Le site portail www.normandie-cabourg-paysdauge-tourisme.fr
- Le site internet de la zone où se situe l'hébergement si celui-ci existe (Houlgate, Merville-Franceville-Plage)

Notre équipe travaille actuellement sur un site internet intercommunal qui remplacera nos 4 sites actuels. Sortie prévue au printemps 2022 ! Ce futur site web sera optimisé pour les hébergements, et permettra de faciliter la recherche.

Bon à savoir

Les consultations d'hébergements sur internet sont, ces dernières années, en nette augmentation par rapport à nos éditions papier. Et on comprend pourquoi ! Ils permettent de fournir une information fiable, mise à jour régulièrement, et offrant plus d'attractivité grâce aux photos et description détaillée (équipements, tarifs etc.). De ce fait, et pour des raisons économiques et écologiques, nous n'éditions plus le Guide hébergement.

Pas d'accès à internet ? Nous continuons de distribuer notre Guide hébergement 2020 jusqu'à épuisement des stocks, en y insérant un encart papier avec nos nouveaux partenaires. Quand tous nos guides seront écoulés, nous imprimerons des fiches hébergement avec une sélection de locations répondant à la demande de la personne. Une solution moins coûteuse, plus écologique et avec un conseil en séjour toujours plus personnalisé !

CONSEIL AVISÉ DES CONSEILLERS EN SÉJOUR

Notre personnel d'accueil s'engage à diriger les visiteurs uniquement vers nos hébergements partenaires.

Le conseil en séjour prend en compte les critères de recherche des demandeurs : localisation, capacité d'accueil, équipement, budget...

Pour pouvoir conseiller au mieux nos visiteurs, nous tenons régulièrement à jour un tableau de disponibilités. Pour cela, nous vous contactons avant chaque période d'affluence (vacances scolaires, ponts, événements...) pour faire le point sur vos disponibilités.

Bon à savoir

L'office de tourisme fait la promotion de votre bien, et ne propose pas les services d'un opérateur numérique, c'est-à-dire que nous ne pouvons pas être intermédiaire de paiement. Nous sommes là pour vous mettre en relation directement avec vos éventuels futurs locataires.





Comment devenir PARTENAIRE

Devenir partenaire de l'office de tourisme se déroule en plusieurs étapes :

- Prise de contact avec votre référent selon la zone où est situé votre hébergement (voir p. 26)
- Renvoi du questionnaire d'informations complété et signé pour la création de votre annonce
- Renvoi du bon d'engagement complété et signé pour valider le partenariat
- Prise de rendez-vous pour visiter le bien
- Création de votre annonce et mise en ligne
- Validation de votre annonce

Le partenariat est valide durant toute une année civile. Nous pouvons mettre en ligne votre annonce à tout moment de l'année, cependant, nous ne pourrions pas vous proposer de prorata. Sachez également que les demandes d'hébergements commencent assez tôt dans l'année et qu'il est donc préférable de faire paraître une annonce avant la fin mars.

Nos référents restent à votre disposition tout au long de l'année pour répondre à vos questions et vous aider dans votre activité.

Le petit

En étant partenaire de l'office de tourisme, vous recevez notre newsletter adressée aux socio-professionnels : bilans de fréquentation, nouveautés sur le territoire, bons plans et boîte à outils...

Bon à savoir

Marqué Qualité Tourisme™, notre office de tourisme s'engage à prendre en compte les remarques, suggestions et réclamations des visiteurs. En cas de litige avec vos locataires, nous pouvons agir en tant que médiateur.





Une image VAUT MILLE MOTS

Élément indispensable d'une annonce, la photo permet à l'internaute de se projeter dans votre hébergement, et peut déclencher une réservation ! La photo n'est donc pas à négliger.

Nous avons créé pour vous une fiche pratique avec nos astuces pour réussir vos photos et mettre toutes les chances de votre côté ! N'hésitez pas à la demander à votre référent (voir p. 26).

Et pour aller plus loin, l'office de tourisme travaille en partenariat avec 4 photographes professionnels du territoire. Ils vous proposent des reportages photos dans votre hébergement à tarifs préférentiels ! Découvrez-les plus en détails sur leurs sites internet.

BenJ Photo

benjphoto.fr/multimedia



Marc Chazelle

marc-chazelle.fr/photographe-ncpa



Michel Dehaye

(photo aérienne)
avuedoiseau.com



Camille Plichard

[focalizeyou.wixsite.com/
photographies/immobilier](http://focalizeyou.wixsite.com/photographies/immobilier)





Vos CONTACTS

BUREAU DE BEUVRON-EN-AUGE / DOZULÉ

Camille Godefroy

02 31 39 59 14 | c.godefroy@ncpa-tourisme.fr

BUREAU DE CABOURG

Servane Lebas

02 31 06 20 06 | s.lebas@ncpa-tourisme.fr

BUREAU DE DIVES-SUR-MER

Katy Riou

02 31 06 20 05 | k.riou@ncpa-tourisme.fr

BUREAU DE HOULGATE

Anaïs Leménager

02 31 24 34 74 | a.lemenager@ncpa-tourisme.fr

BUREAU DE MERVILLE-FRANCEVILLE-PLAGE

Morgane Egarteler

02 31 24 13 03 | m.egarteler@ncpa-tourisme.fr



Les RESSOURCES

TEXTES DE LOI

Arrhes et acompte

- Article 1590 du Code civil
- Article L214-1 du Code de la consommation

Classement des meublés de tourisme

- Article L. 324-1 du Code du tourisme

Composition du bien

- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location

Contrats

- Articles L. 132-1, R. 132-1 et -2 du Code de la consommation
- Article L. 324-2 du Code du tourisme
- Recommandation n° 94-04 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de locations saisonnières
- Décret n°67-128 du 14 février 1967 réprimant la production de renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé

Déclaration de la location saisonnière

- Articles L.324-1-1 et R. 324-1-2 du Code du tourisme

Déclaration d'impôts sur le revenu

- Article 35 du Code général des impôts

Diagnostic technique

- Article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Droits d'auteurs

- Article L. 122-4 et L. 132-18 du Code de la propriété intellectuelle

État des lieux

- Article 1731 du Code civil

Fiche de police

- Article R. 611-42 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile

Sécurisation de la connexion à internet

- Loi n° 2006-64 du 23 janvier 2006 relative à la lutte contre le terrorisme et portant dispositions diverses relatives à la sécurité et aux contrôles frontaliers
- Décret n°2006-358 du 24 mars 2006 relatif à la conservation des données des communications électroniques
- Décret n° 2010-236 du 5 mars 2010 relatif au traitement automatisé de données à caractère personnel autorisé par l'article L. 331-29 du Code de la propriété intellectuelle dénommé « Système de gestion des mesures pour la protection des œuvres sur internet »

Taxe de séjour

- Articles L. 2333-26 à L. 2333-31, L. 2333-34 à L. 2333-37, L. 2333-39 à L. 2333-41, L. 2333-43, L. 2333-44, L. 2333-46 et L. 2333-46-1 du Code général des collectivités territoriales

SITES INTERNET

- www.classement.atout-france.fr
- www.entreprises.gouv.fr
- www.legifrance.gouv.fr
- <http://sacem.fr>
- www.service-public.fr

Responsable de la publication : S. Gérard, Rédaction : S. Lebas, Mise en page : M. Vannier. Crédits photos : Adobe Stock, M. Dehaye, N. Plante, T. Bolvin.

OFFICE DE TOURISME NORMANDIE CABOURG PAYS D'AUGE

Jardins de l'Hôtel de Ville
14390 CABOURG



NORMANDIE CABOURG PAYS D'AUGE
TOURISME