

GUIDE PRATIQUE DU PROPRIETAIRE



- > LOCATION
- > LABEL CAUTERETS
- > CLASSEMENT
- > COMMERCIALISATION
- > TAXE DE SEJOUR
- > RENOVATION



CAUTERETS

Félicitations !

Vous vous lancez dans la grande aventure du **Loueur en Meublés**, de nombreuses démarches sont à effectuer et nous sommes à vos côtés pour **vous accompagner**.

1. Déclarer son activité



Vous devez demander votre inscription au **répertoire Sirène de l'Insee**. Cette formalité est gratuite. Depuis le 1er janvier 2023, vous devez déclarer votre début d'activité de location meublée non professionnelle **en ligne sur le Guichet Unique de l'INPI** (qui a remplacé Infogreffe). Vous devez compléter le formulaire P0i (Cerfa 11921*5). Cette démarche permettra d'obtenir un **numéro SIRET**, de faire **connaître l'existence de votre activité** et **d'indiquer le régime d'imposition choisi**.



2. Déclarer son hébergement

Vous devez déclarer votre hébergement à la **mairie de Cauterets**.

Pour plus de facilités, vous pouvez déclarer en ligne sur **[DECLALOC](#)**. Cette déclaration vous permettra d'obtenir votre **numéro d'enregistrement** (obligatoire depuis janvier 2023)

Comment faire ?

Prenez contact avec le **service propriétaires** de l'office de tourisme :

Claire & Sarah

06 08 67 32 06 • clubproprietaires@cauterets.com

Un rendez-vous sera organisé afin d'**échanger** avec vous sur vos **besoins** et une **visite obligatoire** de votre hébergement sera effectuée en votre présence.

Un audit qualité sera réalisé.

Les Formules de partenariat

 FORMULES DE PARTENARIAT LOUEURS MEUBLÉS	PACK VISIBILITÉ	PACK +
SERVICES INCLUS	120 €	200 €
2 formules de Partenariat selon votre choix :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Référencement de votre hébergement sur le site officiel de la destination CAUTERETS www.cauterets.com (rubrique village/se loger)	✓	✓
"Club Propriétaires" accompagnement annuel : labellisation, aide à la commercialisation, diagnostic rénovation, accès aux petits déjeuners - ateliers propriétaires et au groupe WhatsApp	✓	✓
Promotion de votre hébergement par courrier, email et éditions de l'Office de Tourisme	✓	✓
Shooting photo (pour un hébergement) avec 9 photos d'illustration		✓
Options : Accès à la commercialisation de votre hébergement sur www.cauterets.com et n-py.com <ul style="list-style-type: none"> • Gestion de vos locations grâce au logiciel Open Pro Meublés • Propositions spécifiques de votre hébergement via une équipe dédiée à l'OT (Service Réservations) • Conditions commerciales complémentaires négociées auprès de notre partenaire Npy Resa 	n'py	

*Tarif TTC forfaitaire correspondant à l'inscription du propriétaire aux services de l'Office de Tourisme

DEVENEZ PARTENAIRE DE L'OFFICE DE TOURISME

Votre hébergement apparaît sur le **site officiel** de la destination www.cauterets.com et peut également être commercialisé sur **n-py.com**

Le site Internet d'un Office de tourisme est la **première** porte d'entrée pour un client venant en séjour.

L'information diffusée par l'Office de Tourisme est une **information « institutionnelle »** fiable. Elle est considérée par le client comme un **repère**. Les témoignages démontrent que ce même client, même s'il réserve sa location sur un site commercial, va vérifier très souvent sur le site de l'Office de Tourisme pour se rassurer avant de concrétiser son achat.

Vous participez à la dynamique locale

Vous donnez une visibilité supplémentaire à votre offre

LA COMMERCIALISATION DE MON HÉBERGEMENT

En tant que partenaire de l'office de tourisme, vous avez la possibilité de commercialiser votre hébergement sur la plateforme locale de réservations www.n-py.com

N-py.com est une plateforme 100% locale et sécurisée contribuant au développement du territoire.

Nous vous proposons une solution simple et sécurisée pour commercialiser votre hébergement toute l'année. Votre bien pourra être vu par les 3 millions de visiteurs annuels du site, tout en gardant le contrôle : vous décidez des tarifs, des disponibilités et des conditions générales de location.

- Accès au système de réservation de N'PY RESA via un web-planning
- Solution de paiement en ligne sécurisé
- Accompagnement et assistance paramétrage par votre référent office de tourisme
- Newsmagazine (infos exclusives sur votre station)

Vous êtes accompagnés par un relais local tout au long de l'année et connaissant parfaitement la station.

Qu'est ce qu'une place de marché touristique ?

Une place de marché, c'est une **plate-forme internet** sur laquelle un client peut réserver **l'ensemble des prestations nécessaires à son séjour** en montagne : hébergements, forfaits de ski, cours de ski, location de matériel, balnéo...

La place de marché est basée sur un principe de **passerelle informatique** qui permet de remonter **en temps réel**, les produits des prestataires (descriptifs, tarifs, disponibilités).

Lors du parcours d'achat, le client sélectionne les produits de son choix et réalise un **paiement unique**. Chaque prestataire reçoit la réservation de ses produits ainsi que le paiement.

La contractualisation et l'encaissement se font directement entre le prestataire (vendeur) et le client (acheteur).

Pourquoi labelliser mon meublé ?



Un label pour **compléter** le classement «meublé de tourisme» qui permet d'obtenir certains **avantages**, notamment fiscaux, mais qui ne répond pas aux critères et normes de confort exigés par la clientèle touristique actuelle.

Il donne l'impulsion d'une **montée en gamme** de la qualité d'hébergement.

Au moment de l'audit de leur hébergement, les propriétaires bénéficient d'une **aide gratuite** pour les orienter dans la **rénovation** ou les assister dans la **commercialisation** de leur bien.

Parallèlement à la création de ce label, Cauterets met à l'honneur ses propriétaires à travers un **club des ambassadeurs-propriétaires** dans le but de les **valoriser** et les **impliquer** dans la vie de leur station.



LABEL CAUTERETS
QUALITÉ HÉBERGEMENT

1

Le label... une valeur ajoutée pour 5 ans

La problématique de l'occupation des lits touristiques, de leur rénovation et de leur commercialisation est un **enjeu majeur** pour les communes et stations de montagne.

Depuis la naissance et la construction des stations touristiques, certains meublés, appartements ou chalets n'ont jamais été rénovés. Les **attentes et besoins** des différentes clientèles ont, quant à eux, considérablement **évolués**. Cauterets ne fait pas exception à ce constat.

En concertation avec les principaux acteurs économiques de la station, **l'Office de tourisme de Cauterets s'est engagé** dans la mise en œuvre d'une politique « propriétaire » adaptée. Dans ce sens, l'office de tourisme a initié une démarche interne de labellisation, le **Label « Qualité Hébergement »**, permettant de favoriser la rénovation et ainsi valoriser le parc des meublés de tourisme.

Le **Label CAUTERETS** est une véritable **valeur ajoutée** de l'offre de la destination touristique.

2

Le label... un engagement

Une convention d'**engagement** liant l'Office de Tourisme et le propriétaire, expose les conditions requises pour que le **propriétaire** puisse entamer la démarche de **labellisation**.

3

Le label... un référentiel qualitatif

Ce **référentiel qualitatif** expose les critères requis pour que le meublé puisse prétendre à la **labellisation Cauterets**.

Pour obtenir la **convention d'engagement** et le **référentiel qualitatif**, envoyer un mail à l'adresse :
clubproprietaires@cauterets.com

4

Un Club Ambassadeurs

IMPLIQUER les propriétaires de la station dans une démarche d'amélioration de la qualité et de mise en location de leurs biens immobiliers.

FIDÉLISER la clientèle en proposant un produit locatif de qualité, supérieur à l'offre classique des stations des Pyrénées.

RÉCOMPENSER avec des avantages exclusifs les propriétaires qui deviennent ambassadeurs de la station et qui s'impliquent dans la démarche.

Le Club, un cercle vertueux !

1. **Audit-Conseil**
2. Classement, **Labellisation**, Commercialisation
3. **Augmentation** de la fréquentation de la station
4. **Dynamisation** de l'activité économique
5. **Valorisation** de l'image de la station

LE LABEL CAUTERETS

Comment obtenir le label pour mon meublé situé à Cauterets ?



1. Contactez l'Office de Tourisme de Cauterets

Pour obtenir le référentiel du label qualité confort hébergement de Cauterets.



2. Prenez connaissance du référentiel

Pour répondre aux exigences du Label Cauterets.



3. La personne chargée du label prend contact avec vous afin de **fixer une date** pour l'**audit** de votre meublé.



4. **En votre présence**, la personne accréditée de l'Office de Tourisme de Cauterets, réalise la **visite de votre meublé** en vérifiant la **conformité des critères** relatifs au **référentiel qualité confort hébergement**.



5. A l'issue de cette visite, un **compte rendu** est établi. L'Office de Tourisme de Cauterets transmet sous **1 mois** le compte rendu de cette visite au propriétaire, ou à son mandataire.



6. Le propriétaire ou son mandataire dispose d'un délai de **15 jours** à compter de la **date de réception** du rapport de visite pour **refuser la proposition** de classement qui lui est faite. A l'**expiration de ce délai** et en l'**absence de refus**, le label est réputé acquis pour 5 ans. L'audit pour labelliser votre meublé est **gratuit**.

LE LABEL CAUTERETS

Les 5 niveaux Qualité Confort du Label Cauterets



Les requis obligatoires

Qualité des matériaux, Harmonie des couleurs, Textiles coordonnés, Homogénéité du mobilier, Literie irréprochable, Couette, Oreillers, Alèses et protections oreillers.

Rangements et patères en nombre suffisant, Eclairage d'ambiance.

Salle de bain fonctionnelle, Pare-bain/douche, Miroir intégré, Radiateur, Sèche-serviettes.

Lave-linge, Cuisine équipée et fonctionnelle, Vaisselle, Verres, Couverts assortis, Hotte aspirante, Lave-vaisselle.

TV Ecran Plat, Wifi.

Accueil des clients par le propriétaire ou un mandataire, Documentation touristique, Services de ménage et de location de linges de lit /serviettes de bain ou de matériel de puériculture.

ENVIE DE RÉNOVER VOTRE HÉBERGEMENT ?

L'Office de Tourisme vous accompagne dans la location de votre bien immobilier.

Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans la **commercialisation**, la **qualité** et la **promotion** de votre hébergement meublé.

Vous êtes sensible au confort de vos vacanciers ?

L'Office de Tourisme a recensé les attentes de nos visiteurs, associées à un comité local (hébergeurs, conciergeries, agences immo, ...), pour valoriser notre offre locative autour d'un label Qualité hébergement « Cauterets ».

Les services de l'Office de Tourisme vous proposent une visite gratuite de votre hébergement pour vous présenter le Label et vous orienter vers les meilleures pratiques locatives.

Besoin d'un rafraîchissement ou de travaux de rénovation ?

Nous vous proposons un **accompagnement gratuit**, à travers une visite Conseil de professionnels de la rénovation tels que des décorateurs, des architectes d'intérieur, et bien d'autres !

À la suite de cet entretien conseil, un **rapport de visite** vous sera envoyé et des solutions vous seront apportées en relation avec nos partenaires rénovation et aménagement locaux.

Soutenu par le Département des Hautes Pyrénées, notre programme de rénovation & relooking vous permet de mettre votre hébergement au niveau des attentes de la clientèle et de proposer une location alliant confort, qualité et service.

L'ACCOMPAGNEMENT DE LA RÉNOVATION DES MEUBLÉS DE TOURISME DANS LES HAUTES-PYRÉNÉES



Un dispositif soutenu par le Département

Une très grande majorité de gîtes et de meublés de tourisme dans les Hautes-Pyrénées nécessite d'être **rénovée** car elle ne correspond plus aux **attentes** et aux **besoins** de la clientèle.

Dans le cadre du « Carnet de route du Tourisme des Hautes-Pyrénées », cette démarche vise à **soutenir** les dispositifs locaux qui apportent un accompagnement personnalisé aux loueurs de meublés en vue de l'**amélioration qualitative** de leur bien.

Cet accompagnement s'inscrit dans la politique locale mise en place depuis 2019 sur la destination Cauterets : animation et de mobilisation des propriétaires et des partenaires.

A ce titre, chaque propriétaire peut bénéficier **gratuitement** d'une **visite conseil rénovation ou relooking**.

Ces visites sont assurées par un partenaire professionnel : architecte ou décorateur d'intérieur.

L'objectif de cette opération est de **valoriser** et de **récompenser** les propriétaires qui auront fait le choix de la qualité, du confort, de l'esthétique et de l'harmonie de leur bien ; car les temps changent, **les standards de confort et les besoins évoluent**.

Les prises de rendez-vous se font **directement** par l'intermédiaire de l'**Office de Tourisme** en contactant :

Claire FONTAN ou Sarah HOUSSAT



06 08 67 32 06



clubproprietaires@cauterets.com

LE CLASSEMENT DE MEUBLÉ DE TOURISME

Un meublé de tourisme, qu'est-ce que c'est ?

Les **meublés de tourisme** sont des maisons, chalets, appartements ou studios meublés (  l'usage exclusif du locataire) offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une **location à la journée, à la semaine ou au mois**, et qui n'y  lit pas domicile (Article D 324-1 du Code du Tourisme).

Les meublés sont répartis dans l'une des catégories désignées par un **nombre d'étoiles croissant**, en fonction de **critères** fixés par un tableau de classement (article D324-2 du Code du Tourisme).

Pour obtenir le classement, le propriétaire du meublé est invité à suivre une **procédure précise et simple**.

Pourquoi classer mon meublé ?

Le classement « meublé de tourisme » (de 1*   5*) est une démarche nationale et volontaire qui qualifie votre location saisonnière.

Il est délivré, suite à une visite d'inspection de votre hébergement par un organisme certifié.

Les critères du référentiel national ont été actualisés et adaptés à l'évolution de la clientèle touristique.

Les catégories



Catégorie 1* : Hébergement  conomique

Hébergement au confort élémentaire adapté à l'accueil d'une clientèle principalement francophone, recherchant avant tout un prix.

Catégorie 2* : Hébergement milieu de gamme

Hébergement proposant un bon confort, offrant quelques services.



Catégorie 3* : Hébergement milieu de gamme supérieur

Hébergement très confortable doté d'aménagements de qualité appréciable et offrant plusieurs services et équipements.

Catégorie 4* : Hébergement haut de gamme

Hébergement de confort supérieur doté d'aménagement de très bonne qualité et qui offre un éventail de services et d'équipements (supports d'information commerciaux disponibles en plusieurs langues étrangères dont l'anglais, accueil au moins bilingue, ...)



Catégorie 5* : Hébergement très haut de gamme

Hébergement proposant un confort exceptionnel doté d'un aménagement d'excellente qualité offrant une multitude de services ou d'équipements (spa, piscine, salle de remise en forme, ...). Un service personnalisé, multilingue, adapté à une clientèle internationale.

POURQUOI CLASSER MON MEUBLÉ ?

1

Le classement... rassure le client

La **qualité** de l'hébergement reste la base de vacances réussies. Votre client est exigeant, regardant, motivé par la volonté de maîtriser son budget. Mais il est prêt à payer le prix qui correspond au niveau de confort qu'il recherche. Le classement représente une **double garantie** :

- Pour vous, l'assurance que les prestations que vous proposez correspondent au marché.
 - Pour lui, des repères de confiance sur la qualité des prestations proposées et une indication sur les prix pratiqués. Le classement correspond à un référentiel national de qualité. C'est la garantie, pour vous, de connaître précisément les points forts et points faibles de votre (vos) location(s) par rapport aux attentes de votre client
- Un client content en parle à 3 personnes. Un client mécontent en parle à 10.

2

Le classement... vous permet de bénéficier d'avantages fiscaux

L'activité de location saisonnière est un complément de revenus intéressant. Les revenus retirés de ce type de location font partie de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. À l'intérieur de cette catégorie, de nombreux loueurs choisissent le régime fiscal forfaitaire appelé « micro BIC » (Micro entreprise des Bénéfices Industriels et Commerciaux) et bénéficient d'un abattement fiscal de 71% au lieu de 50%.

3

Le classement...vous permet d'accepter les chèques vacances

- 3.3 millions de bénéficiaires (+20 000 entreprises) ;
- 1/3 des chèques vacances utilisés en France servent à régler un hébergement de vacances
- Une affiliation gratuite à l'ANCV (Agence Nationale pour les Chèques Vacances) et un taux de commission de 2.5% seulement (au 01/01/2019)
- Une diffusion sur le site www.ancv.com, sur le guide national et l'application mobile www.chèques-vacances.mobi.

Les chèques vacances : une facilité qui attire le client et évite les impayés.

Pour proposer le paiement par chèques vacances, votre location doit être classée et vous devez disposer d'un numéro SIRET (Système d'Identification du Répertoire des Établissements). Fiscalement, vous conservez votre régime « Micro BIC », même en disposant d'un numéro SIRET.

LES ÉTAPES POUR CLASSER MON MEUBLÉ



1. Contactez l'Office de Tourisme de Cauterets afin qu'il vous fasse parvenir le dossier de classement des meublés.



2. Prenez connaissance du tableau de classement pour déterminer la catégorie (nombre d'étoiles) que vous souhaitez demander, puis vous envoyez le dossier complété et accompagné du règlement de la visite.



3. La personne chargée d'effectuer les classements prend contact avec vous afin de **fixer la date** de l'audit.



4. En votre présence ou celle de votre mandataire, la personne agréée de l'Office de Tourisme de Cauterets réalise la **visite de contrôle** de votre meublé en vérifiant la **conformité des critères** en fonction de la catégorie demandée.



5. A l'issue de cette visite un rapport est établi. L'Office de Tourisme de Cauterets transmet sous **1 mois** le rapport de visite (attestation de visite, grille de contrôle et décision de classement) au propriétaire, ou à son mandataire, sous format numérique ou papier.



6. Le propriétaire ou son mandataire dispose d'un délai de **15 jours** à compter de la date de réception du rapport de visite pour **refuser** la proposition de classement qui lui est faite. A l'expiration de ce délai et en l'absence de refus, le classement est réputé acquis pour **5 ans**.

LES TARIFS CLASSEMENT DE L'OFFICE DE TOURISME

Nombre de meublés à visiter	Total TTC	Tarif par meublé supplémentaire
1 meublé	200€	/
2 meublés	400€	200€
3 meublés et plus <i>(tarif applicable pour un classement le même jour)</i>	550€	150€
Propriétaire partenaire de l'office de tourisme ou demande de reclassement	Réduction de 10% appliquée	

Contact :

Claire FONTAN ou Sarah HOUSSAT



06 08 67 32 06



clubproprietaires@cauterets.com

LA TAXE DE SÉJOUR

La Commune de Cauterets a institué une **taxe de séjour** au réel sur l'ensemble de son territoire. Cette taxe est régie par une délibération votée par le **conseil municipal de la Commune de Cauterets**.

En votre qualité d'hébergeur, vous êtes amené à **percevoir et reverser** le produit de la taxe de séjour conformément aux dispositions de cette délibération. La recette de la taxe de séjour est destinée à **favoriser** la fréquentation touristique de la collectivité ou aux dépenses relatives à des actions de protection et de gestion des espaces naturels à des fins touristiques de notre territoire.

Collecte par les opérateurs numériques

Depuis le 1er Janvier 2019, la taxe de séjour au réel est **obligatoirement collectée par les opérateurs numériques** à condition qu'ils soient intermédiaires de paiement pour le compte de loueurs non professionnels. Les autres opérateurs numériques ne sont pas dans l'obligation de collecter la taxe de séjour, cela reste une possibilité.

Catégories d'hébergement	Tarif par personne et par nuit *
Meublés de tourisme 5 étoiles	2,62€
Meublés de tourisme 4 étoiles	1,96€
Meublés de tourisme 3 étoiles	1,57€
Meublés de tourisme 2 étoiles	1,18€
Meublés de tourisme 1 étoile	1,15€
Tout hébergement en attente classement ou sans classement	Tarif variable en fonction du prix du séjour du nombre d'occupant 5% + taxes additionnelles

*Taxe additionnelle départementale de 10 % et Taxe additionnelle régionale de 34 %

LA TAXE DE SÉJOUR

1

Je collecte la taxe de séjour auprès des touristes qui fréquentent mon hébergement avant leur départ.

2

Je déclare. Tous les mois, je renseigne sur la plateforme le nombre de nuitées collectées.

3

Je reçois mon état récapitulatif à la fin de chaque période.

4

J'effectue mon reversement facilement par virement bancaire, par paiement en ligne, ou par chèque accompagné de mon état récapitulatif.

5

J'obtiens mon reçu de paiement dans mes mails ou à télécharger dans mon espace personnel.

Les services de la Commune de Cauterets restent à votre entière disposition pour vous informer et vous accompagner dans la collecte, la déclaration et le reversement de la taxe de séjour.

Pour toute question sur la taxe de séjour, contactez la
Mairie de Cauterets



cauterets@taxesejour.fr



05 62 92 50 34



cauterets.taxesejour.fr

L'IMPORTANCE DES PHOTOS



Vos photos reflètent la réalité de votre hébergement et doivent provoquer l'envie de louer !

Il est important d'avoir des photos de **qualité** afin de **valoriser** votre bien immobilier et de donner envie aux futurs locataires.

C'est pourquoi l'Office de Tourisme propose un **shooting photo** de votre hébergement, réalisé par un photographe professionnel.

Le pack photo contient un **minimum de 10 photos***, qui vous seront fournies en format HD et WEB. Son prix est de **80€**.



**Les droits d'utilisation des photographies sont concédés par l'Office de Tourisme au Partenaire durant la durée d'adhésion du Partenaire, à une formule de Partenariat de l'Office de Tourisme de Cauterets. En cas de rupture ou d'expiration du Partenariat, le Partenaire ne pourra prétendre au maintien d'un droit d'utilisation des photos et s'engage à retirer les photographies de ses supports de promotion ainsi que ceux de ses partenaires.*