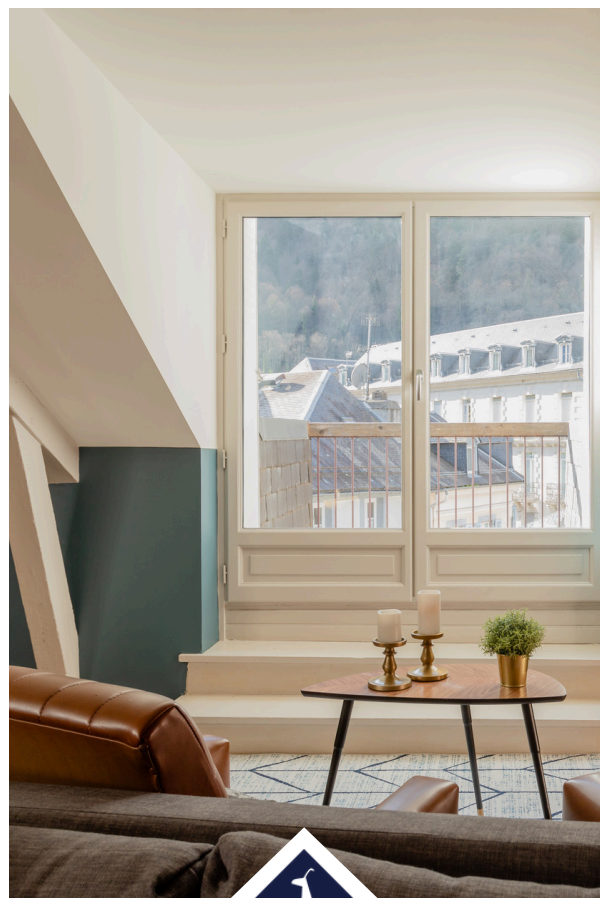


GUIDE PRATIQUE DU PROPRIÉTAIRE

Locations, Label qualité Cauterets,
commercialisation avec n-py.com,
classement, taxe de séjour, accompagnement
rénovation, certification environnementale



CAUTERETS

Mes premiers pas de loueur en meublé

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**.

01 Déclarer son activité

Demander votre **inscription au répertoire Sirène de l'Insee** (formalité gratuite).

Déclarer votre début d'activité de location meublée non professionnelle **en ligne sur le Guichet Unique de l'INPI** (qui a remplacé Infogreffe) en complétant le formulaire P0i (Cerfa 11921*5).

Cette démarche permettra d'obtenir un **numéro SIRET (obligatoire)**, de faire connaître l'existence de votre activité et d'**indiquer le régime d'imposition** choisi.

02 Déclarer son hébergement

Déclarer votre hébergement à la mairie de Cauterets ou en ligne sur DECLALOC.

Cette déclaration vous permettra d'**obtenir votre numéro d'enregistrement (obligatoire)**.

La ville de Cauterets, par délibération du Conseil municipal a décidé que toutes les locations touristiques, devront disposer d'un numéro d'enregistrement. Les plateformes intermédiaires de location en ligne ont l'obligation de déconnecter chaque annonce qui ne contient pas de numéro d'enregistrement.

S
D
C
i
t
a
t
i
c
i
l
i
c
i
t
é
L

Devenir partenaire de l'office de tourisme

Pourquoi devenir partenaire ?


- Visibilité de l'hébergement sur le **site officiel** de la destination **www.cauterets.com**
- Possibilité de commercialisation sur **n-py.com**
- Vous participez à la **dynamique locale**
- Donnez une **visibilité supplémentaire** à votre offre

Comment devenir partenaire ?

Service propriétaires de l'office de tourisme :
Claire Fontan et Emilie Durandet

06 08 67 32 06 • clubproprietaires@cauterets.com

- Prise de rendez-vous pour **échanger sur vos besoins**
- **Visite obligatoire de votre hébergement.** Un audit qualité sera réalisé.

 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 :	n'py	
Accès à la commercialisation de votre hébergement sur www.cauterets.com et n-py.com		
• 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		

OFFICE DE TOURISME DE CAUTERETS

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

Commercialisation sur n'py.com

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

01

Visibilité

3 millions de visiteurs annuels du site

02

Réservations

Accès au système de réservation de N'PY RESA via un web-planning (tarifs; disponibilités, conditions générales de location)

03

Paiement

Une solution de paiement en ligne sécurisé

04

Conseils

Accompagnement et assistance paramétrage par votre référent office de tourisme

QU'EST CE QU'UNE PLACE DE MARCHÉ TOURISTIQUE ?

- 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...
- Principe de **passerelle informatique** qui permet de remonter **en temps réel**, les produits des prestataires (descriptifs, tarifs, disponibilités)
- La contractualisation et l'encaissement se font directement entre le prestataire (vendeur) et le client (acheteur).





LABEL CAUTERETS

QUALITÉ HÉBERGEMENT

LE LABEL QUALITÉ HÉBERGEMENT CAUTERETS C'EST :



UNE VALEUR AJOUTÉE

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.



UNE MISE EN AVANT PERSONNALISÉE

La destination Cauterets a fait le choix de mettre en avant spécifiquement les hébergements labellisés Cauterets sur ses différents outils de communication et de promotion. Une attention particulière est donnée aux hébergements labellisés.



UN ENGAGEMENT FORT

Un engagement fort aux côtés de la destination Cauterets, pour mettre en avant la qualité de l'offre hébergement proposée.



UNE NOTE COMMUNE "LE DIAMANT"

Exprimé de 1 à 5 diamants : Standard / Standard + / Confort / Confort + / Standing, le label atteste la qualité globale de l'hébergement. Développé en cohérence avec les autres destinations des Hautes-Pyrénées (Agence Touristique des Vallées de Gavarnie, Tourmalet-Pic du Midi et Saint-Lary)



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

Ces 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.



UN CLUB AMBASSADEURS

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.

IMPLIQUER les propriétaires 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.

01

**Audit
Conseil**

02

**Classement,
Labellisation,
Commercialisation**

03

**Augmentation
de la
fréquentation**

04

**Dynamisation de
l'activité
économique**

05

**Valorisation de
l'image de
station**

L'accompagnement à la rénovation



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.

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.

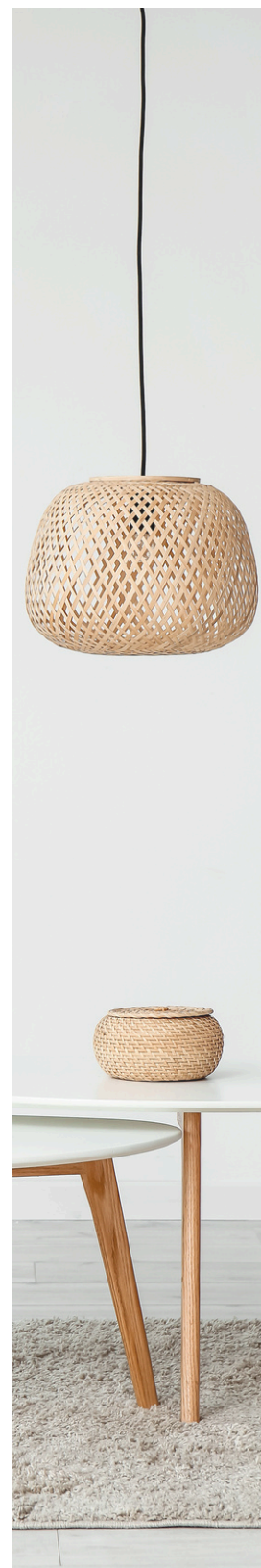


Les prises de rendez-vous se font directement par l'intermédiaire de l'Office de Tourisme en contactant :

Claire FONTAN et Emilie DURANDET

06 08 67 32 06

clubproprietaires@cauterets.com



Le classement Meublé Tourisme

UN MEUBLÉ TOURISME C'EST :

Les meublés de tourisme sont des maisons, chalets, appartements ou studios meublés (à 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 élit pas domicile (Article D 324-1 du Code du Tourisme).

Le classement « meublé de tourisme » (de 1* à 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.

UNE DÉMARCHE NATIONALE D'AMÉLIORATION

LE CLASSEMENT RASSURE LE CLIENT

La **qualité** de l'hébergement reste la base de vacances réussies.

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. Un client content en parle à 3 personnes. Un client mécontent en parle à 10.

LE CLASSEMENT PERMET DES AVANTAGES FISCAUX

Les revenus retirés de ce type de location saisonnière font partie de la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux. À l'intérieur de cette catégorie, de nombreux loueurs choisissent le régime fiscal forfaitaire appelé « **micro BIC** » (Micro entreprise des Bénéfiques Industriels et Commerciaux) et bénéficient d'un **abattement fiscal de 50%** au lieu de 30%.

LA RECOLTE DE LA TAXE DE SEJOUR SIMPLIFIEE

un hébergement classé permet de proposer au client une taxe de séjour avec un montant fixe en fonction du classement obtenu (voir partie Taxe de séjour du Guide). Cela simplifie la démarche envers le client

LE CLASSEMENT 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)
- 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.



CATÉGORIE 1* Hébergement économique

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.

Comment classer mon hébergement ?

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

FIXER UNE DATE DE RENDEZ-VOUS

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

4

EN VOTER 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

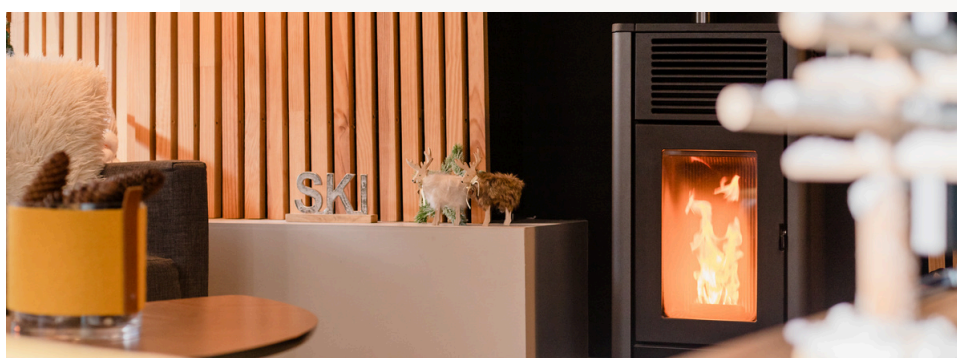
REDACTION D'UN RAPPORT

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

VALIDATION DE LA PROPOSITION

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 pour classer mon hébergement/meublé

Nombre de meublé 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	

Pour plus d'informations, veuillez contacter **Claire FONTAN**

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 %*

Comment faire ?

1

COLLECTER LA TAXE DE SÉJOUR

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

2

DÉCLARER

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

3

RECEPTION D'UN RECAPITULATIF

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

4

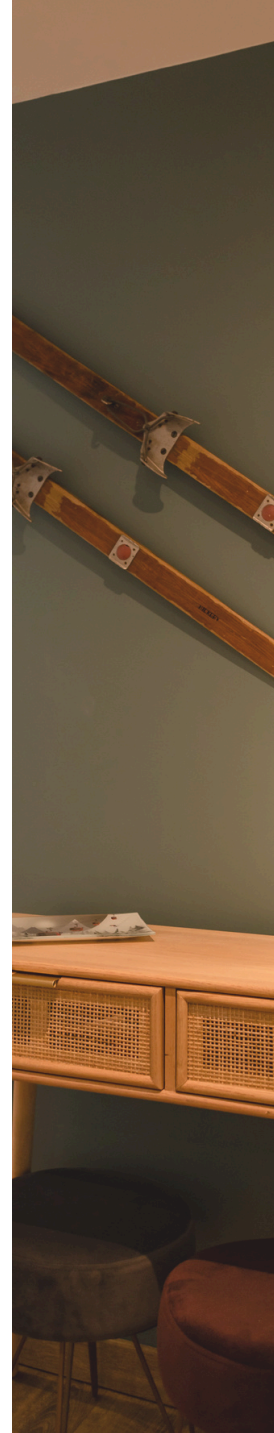
EFFECTUER LE REVERSEMENT

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

5

RECEPTION DU REÇU DE PAIEMENT

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**

05 62 92 50 34

cauterets@taxesejour.fr

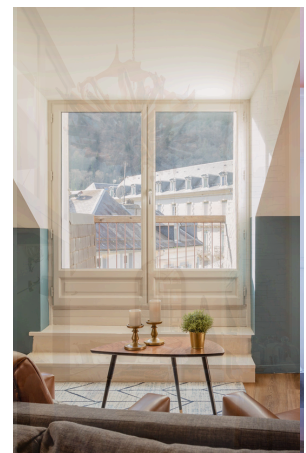
L'importance des photos

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 Caunterets. 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.*

La certification environnementale de mon hébergement



L'étiquette environnementale La Note Touristique est ouverte aux meublés de tourisme. Que vous soyez propriétaire d'appartements, villas, studios meublés ou hébergements insolites, vous pouvez créer votre étiquette environnementale.

L'affichage environnemental ou étiquette environnementale est une démarche globale qui consiste à fournir aux consommateurs des informations quantifiées sur les principaux impacts environnementaux.

Ce dispositif a pour but de permettre aux propriétaires et aux gestionnaires d'hébergements touristiques d'afficher l'impact environnemental de leur.s location.s meublée.s de tourisme. Ce dispositif certifié par l'ADEME, vise à apporter aux consommateurs une information pertinente, objective et comparable, afin d'éclairer leurs actes d'achat. Il s'adresse également aux distributeurs et les encourage à valoriser cet affichage. Il permet d'être en accord avec les voyageurs souhaitant majoritairement adopter un comportement écoresponsable lors de leurs voyages.



LES AVANTAGES DE L'ÉTIQUETTE ENVIRONNEMENTALE

1

Créer une image positive

- Répondre aux attentes des voyageurs*
- Suivre la démarche des territoires
- S'engager pour un tourisme plus vertueux

2

Gagner de l'argent

- Ajouter de la plus-value son logement
- Être plus performant
- Augmenter le nombre de réservations

3

Economiser

- Réduire ses charges
- Maîtriser ses achats
- Augmenter sa rentabilité

4

Progresser

- Réduire son impact environnemental
- Bénéficier d'un accompagnement
- Améliorer l'affichage environnemental de l'hébergement

5

Agir

- Être précurseur
- Se positionner favorablement pour les démarches obligatoires de 2026
- Être prêt lors de la mise en place de la loi AGEC