

A stylized graphic on the left side of the slide. It features a large white semi-circle at the top, resembling a rising sun or moon, set against a dark teal background. Below this, there are several overlapping mountain peaks in shades of teal and dark teal, creating a layered, geometric effect.

Vallée d'Ossau Pyrénées Office de Tourisme

Rencontre - Propriétaires de meublés de tourisme

14 juin 2025

Sommaire

Présentation de l'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau

La structure

Les meublés de tourisme en chiffres

La mise en location d'un meublé de tourisme

Dispositions légales préalables

Dispositions légales complémentaires

Les services de l'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau

Le classement des meublés de tourisme

Devenir partenaire de votre office de tourisme

La centrale de réservation

Le label accueil vélo

La nécessaire adaptation au marché et aux tendances

Les cours séjours : partir moins longtemps mais plus souvent

Le marché des curistes

Présentation de l'expérimentation de collecte de la CCVO

Présentation
de
l'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau



La structure Office de tourisme Vallée d'Ossau

L'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau

La structure : nos bureaux

5 bureaux
d'information



LARUNS :
siège social de l'OTVO, ouvert à l'année

ARUDY :
ouvert à l'année

EAUX – BONNES :
ouvert à l'année

GOURETTE :
ouvert en saisons hivernales et estivales

ARTOUSTE :
ouvert en saisons hivernales et estivales

L'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau

La structure : l'organigramme 2025



L'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau

La qualité, engagement permanent

➤ Marque Qualité Tourisme

- ✓ 5 bureaux audités en visites mystères avec un score de 91,44% de réussite
- ✓ Janvier 2024 : Audit final avec un score de 91.71% de réussite



➤ Classement en Catégorie I

- ✓ Août 2024 : Dépôt du dossier de demande de classement en Catégorie I
- ✓ Novembre 2024 : Arrêté de classement de l'Office de tourisme en Catégorie I



Ces étapes sont indispensables pour l'obtention du classement « Station classée » pour les communes.

L'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau

La structure : l'année 2024 en chiffres

➤ Accueil et information :



53 313 personnes accueillies



13 445 appels traités

➤ Numérique :



28 230 followers



11 264 followers



574 600 sessions

Retrouvez le bilan complet des actions de l'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau dans notre [rapport d'activité 2024](#).

L'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau

La structure : l'année 2024 en chiffres

L'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau est un EPIC et dispose d'une immatriculation au Registre des voyages et des séjours lui permettant de commercialiser :



Boutique
190 833€



Vente d'activités
59 611€
561 dossiers



Séjours et groupes
229 002€
114 dossiers



Centrale de réservation
336 272€
505 dossiers

Les meublés de tourisme en Vallée d'Ossau

L'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau

Les meublés de tourisme en chiffres (2024)



4 648 lits déclarés
Environ **2500** lits non déclarés



712 hébergements déclarés
Environ **550** hébergements non déclarés

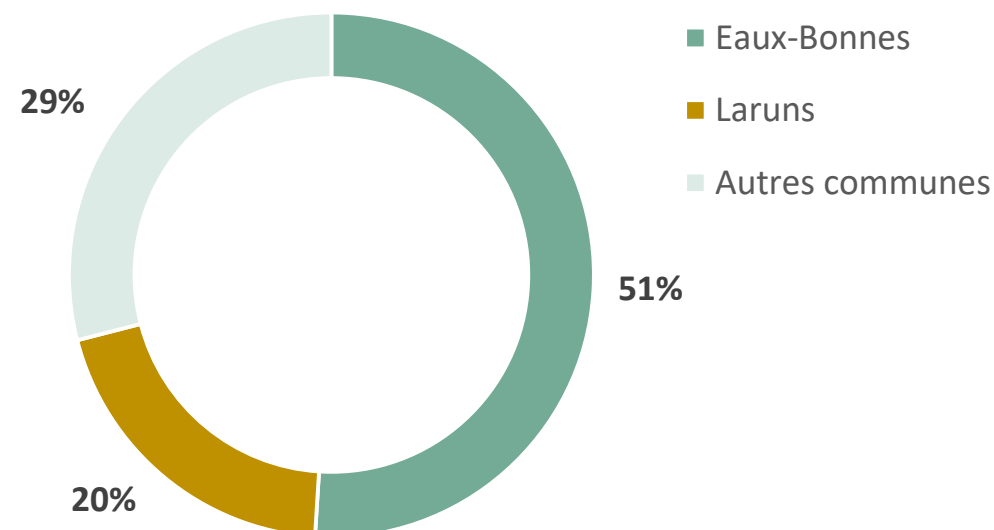


Environ **600** propriétaires déclarés



Le saviez-vous ?
1 lit touristique sur 2
est en meublé de tourisme

Répartition géographique
des meublés de tourisme en Vallée d'Ossau



L'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau

Les meublés de tourisme en chiffres



270 000 touristes
en Vallée d'Ossau en 2024

..

Le touriste se caractérise par le fait d'avoir passé au moins **une nuitée** en dehors de son domicile par opposition à l'excursionniste.



575 000 nuitées marchandes dont
316 856 nuitées en meublés de tourisme

..

Les nuitées marchandes en meublés de tourisme représentent **55%** des nuitées réalisées en 2024.



Retombées économiques touristiques
estimées : **120 320 000 €**
dont **34 252 133€** par les clients de meublés

..

Les clients de meublés de tourisme génèrent **28%** des retombées économiques touristique en Vallée d'Ossau en 2024.

A scenic view of a mountain valley. In the foreground, there is a terrace with outdoor furniture, including a table and chairs, surrounded by lush greenery and pink flowers. A wooden fence runs along the edge of the terrace. In the middle ground, a small village with several houses is visible, nestled in a valley. A river flows through the valley. In the background, there are large, rugged mountains with some snow on their peaks. The sky is clear and blue.

La mise en location d'un meublé de tourisme

Dispositions légales préalables

Aujourd'hui : Les démarches préalables obligatoires

➤ Déclaration en mairie :

- ✓ Cerfa 14 004*04 : [Déclaration en mairie d'un meublé de tourisme](#)
Se faire connaître des services communaux et de l'Office de tourisme

➤ Obtention d'un numéro de SIRET :

- ✓ Procédure en ligne sur procedures.inpi.fr
Se faire connaître des services des impôts

Références :

Art. L. 324-1-1

(Code du tourisme) :

« Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. »

La non déclaration d'un meublé de tourisme en mairie est passible d'une amende de 450€ (article R.324-1 du code du tourisme et article 131-13 du code pénal).

Ce qui change avec la Loi Lemeur (07/11/2024) Les démarches préalables obligatoires

➤ Déclaration préalable à la location :

- ✓ Via un téléservice national
- ✓ Numéro d'enregistrement à fournir pour toute commercialisation
- ✓ Informations à fournir et pièces justificatives à préciser par décret à venir
- ✓ Entrée en vigueur par décret au plus tard : le 20 Mai 2026

 Objectif : mieux identifier le parc de meublés de tourisme

➤ Obtention d'un numéro de SIRET : pas de changement

Références :

*Loi n° 2024 - 1039
Du 19 novembre 2024
visant à renforcer les outils
de régulation des meublés
de tourisme à l'échelle
locale, publiée au JORF n°
0274 du 20 novembre 2024.*

Ce qui change avec la Loi Lemeur (07/11/2024)

Le cas des copropriétés

Jusqu'au 19 novembre 2024 :

- ✓ Pas d'obligation d'informer les copropriétaires de la mise en location d'un meublé de tourisme (si conforme au règlement de copropriété).

Depuis le 20 novembre 2024 :

- Nouveaux règlements de copropriété :
- ✓ Mention obligatoire et explicite de l'autorisation ou interdiction de la location de meublé de tourisme.
- Règlements déjà en vigueur :
- ✓ Si interdiction d'activité commerciale dans les lots non spécifiquement dédiés : la location de meublé de tourisme pourra être interdite par vote à la double majorité (et non plus à l'unanimité – ne concerne pas la location des résidences principales).
- ✓ Pour tout nouveau meublé : obligation d'informer le syndic de copropriété de la mise en location d'un lot en meublé de tourisme.

Ce qui change avec la Loi Lemeur (07/11/2024)

La fiscalité des propriétaires au régime micro-bic

	Revenus perçus en 2024 et Déclarés en 2025	Revenus perçus en 2025 et Déclarés en 2026
Meublés de tourisme NON CLASSÉS	Abattement : 50% Plafond de revenus : 77 700€	Abattement : 30% Plafond de revenus : 15 000€
Meublés de tourisme CLASSÉS	Abattement : 71% Plafond de revenus : 188 700€	Abattement : 50% Plafond de revenus : 77 700€



Le dépassement des plafonds annoncés fait passer au régime réel de fait.

Ce qui change avec la Loi Lemeur (07/11/2024) Alignement des règles de décence énergétique

➤ Obligation de présenter un DPE :

Qui ?	✓ Les résidences secondaires louées en meublés de tourisme
Quoi ?	✓ Lettre D à minima
Quand ?	✓ Au 1 ^{er} janvier 2034

➤ Pouvoir de contrôle aux Maires qui pourront demander des justificatifs



A ce jour aucune commune de la Vallée d'Ossau n'a recours au changement d'usage mais, dans le cas où une commune mettrait en place la procédure, un DPE entre A et E (puis D en 2034) devra être fourni par le propriétaire pour toute nouvelle demande.

En complément :

En l'absence de présentation du DPE sous 2 mois, les maires pourront appliquer une astreinte administrative de 100€ par jour.

En cas d'absence ou d'inexistence de DPE : amende administrative pouvant aller jusqu'à 5000€ / bien au bénéfice de la commune.

Le DPE est valable 10 ans s'il a été réalisé avant le 1^{er} janvier 2018 et après le 1^{er} juillet 2021.

*Trouvez un diagnostiqueur certifié
[en cliquant ICI.](#)*

Dispositions légales complémentaires

Les dispositions légales complémentaires : La taxe de séjour

Références :

Les articles L. 2333-26 à L2333-39 du Code des Collectivités Territoriales régissent la taxe de séjour,

L'article L 2333-34-1 présente les sanctions applicables en cas de défaut de perception, de déclaration et / ou de reversement de la taxe de séjour par l'hébergeur ou son intermédiaire.

► Fondements légaux :

- ✓ Instituée par délibération du Conseil Communautaire
- ✓ Réglée par les vacanciers aux hébergeurs qui reversent ensuite les sommes perçues à la Communauté de Communes
- ✓ La taxe de séjour est composée d'une part communautaire, d'une part départementale (10%) et d'une part régionale (SGPSO – 34%)
- ✓ « Au réel » : elle s'applique pour chaque séjour effectif
- ✓ S'applique à tous les types d'hébergements touristiques marchands, par adulte et par nuit
- ✓ Le produit de la taxe de séjour est affecté aux dépenses destinées à favoriser la fréquentation touristique du territoire

Les dispositions légales complémentaires :

La taxe de séjour (2024)



Montant total de la taxe de séjour
342 359,36€*



Dont **41 243,63€***
en direct par les propriétaires de meublés

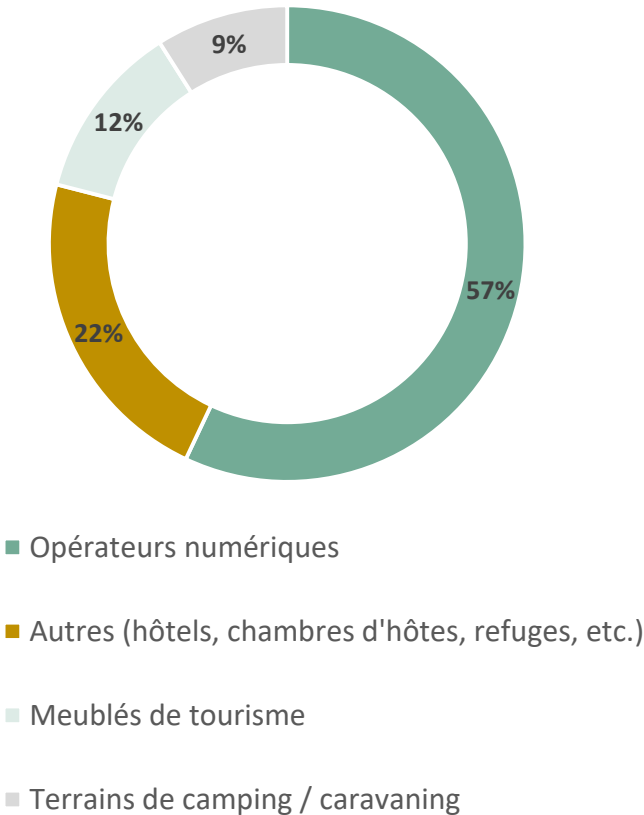


Dont **194 927,85€***
par les opérateurs numériques



Les opérateurs numériques
représentent **57%** des reversements

Répartition des reversements de taxe de séjour
par type d'hébergement



* Parts départementales et régionales incluses

Les dispositions légales complémentaires : La taxe de séjour

► Fonctionnement en Vallée d'Ossau :



- ✓ Plateforme automatisée : invitations à déclarer, à reverser, rappels...
- ✓ Déclarations mensuelles, reversements trimestriels
- ✓ Support technique par téléphone, mail ou sur rendez-vous au B.I.T d'Arudy (Héloïse - 05 59 84 84 04 - valleedossau@taxesejour.fr)

Les dispositions légales complémentaires : La taxe de séjour

➤ Rappels :

- ✓ La gestion de la taxe de séjour est une obligation légale dont l'hébergeur ne peut s'affranchir
- ✓ Les tarifs sont votés par délibération chaque année : l'hébergeur doit appliquer le tarif adapté à son type d'hébergement et à sa catégorie. Ils doivent être affichés dans l'hébergement.
- ✓ Deux types de tarifs en vigueur :
Tarif fixe pour les hébergements classés, tarif proportionnel pour les non classés ou en attente de classement

➤ Le cas des Opérateurs Numériques :

- ✓ Les séjours passés par O.N intermédiaire de paiement ne sont pas à déclarer via la plateforme.
- ✓ Les opérateurs numériques reversent les sommes perçues 2 x / an et joignent un fichier récapitulatif.

Les dispositions légales complémentaires : Le classement des meublés de tourisme

Références :

l'Arrêté du 24 novembre 2021 modifiant l'arrêté du 20 août 2010 fixe les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme.

➤ Fondements légaux :

- ✓ Une démarche facultative et volontaire
- ✓ Valorise les aménagements, équipements et services proposés
- ✓ Le classement comporte 5 catégories allant de 1 à 5*
- ✓ Une fois obtenu, le classement est valable 5 ans
- ✓ La grille de classement comporte 133 critères répartis en 3 catégories (équipements, services au client, accessibilité et développement durable)
- ✓ Le loueur ou son mandataire fait réaliser une visite de classement par un organisme accrédité ou agréé (liste disponible sur le site d'[Atout France](https://www.atoutfrance.fr))

Les dispositions légales complémentaires : Le classement des meublés de tourisme

► Les avantages du classement des meublés de tourisme :

- ✓ Avantage fiscal dans le cas du choix d'imposition au régime micro-bic
- ✓ Possibilité d'accepter le paiement par chèques vacances (ANCV – sous réserve d'affiliation)
- ✓ Une taxe de séjour fixe, adaptée à la catégorie de l'hébergement





Les services de l'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau

Le classement des meublés de tourisme

Les services de l'Office de tourisme : Le classement des meublés de tourisme en chiffres (2024)

➤ Votre office de tourisme est agréé !



+ de 100 demandes d'informations

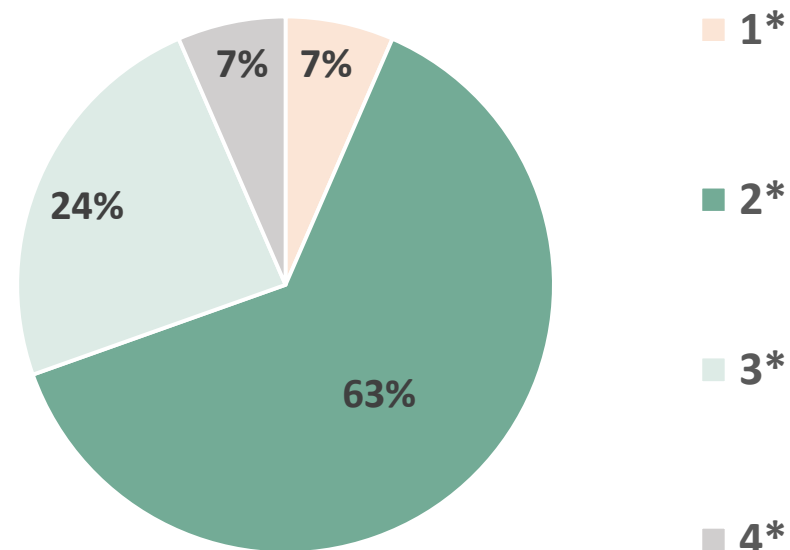


61 classements validés



64 visites réalisées

Répartition des classements
en fonction du nombre d'étoiles



Les services de l'Office de tourisme : Le classement des meublés de tourisme

► Comment faire classer son meublé de tourisme ?



Je demande les informations, pose mes questions et reçois le dossier incluant : le guide du loueur, le bon de commande et la fiche pratique pour préparer la visite.



A l'aide de la fiche pratique, je me prépare et vérifie les équipements de mon bien.



Je complète les documents et je demande un rendez-vous.



Le jour de la visite mon bien est évalué et, si besoin, une liste de mesures correctives me sera proposée.



Mon dossier est instruit.



Le classement est validé et est valable pour 5 ans.

Les services de l'Office de tourisme : Le classement des meublés de tourisme

➤ Comment faire classer son meublé de tourisme ?

- ✓ Deux personnes : Lou (en formation) et Héroïse
- ✓ Coût de la prestation : 160€ – tarif dégressif si plusieurs meublés classés dans la même année civile
- ✓ Contacts : Héroïse – 05 59 05 77 11 – hebergement@valleedossau.com

Le classement, et après ?

Commercialisation
autonome

Devenir partenaire

Confier son bien à la
Centrale de réservation



**Devenir partenaire
de l'Office de tourisme**

Les services de l'Office de tourisme : Devenir partenaire

➤ Plusieurs options pour une valorisation adaptée à vos souhaits :

Formule de base : 70€ (2025)

Page internet détaillée sur notre site internet valleedossau.com incluant vos contacts, la description de votre bien et les photos.

Formules d'insertion publicitaire

De 150 à 400€ (2025) :

Insertion publicitaire allant d'1/4 de page à la page entière dans la brochure « Terres de Vacances » + page internet détaillée sur notre site internet.

- ✓ Formule de base possible tout au long de l'année
- ✓ Formules d'insertion publicitaire : troisième trimestre
- ✓ Votre contact : Myriam – 05 59 05 10 50 – reservation@valleedossau.com

La Centrale de réservation de l'Office de tourisme

L'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau

La centrale de réservation en chiffres (2024)



592 lits touristiques
pour 102 hébergements



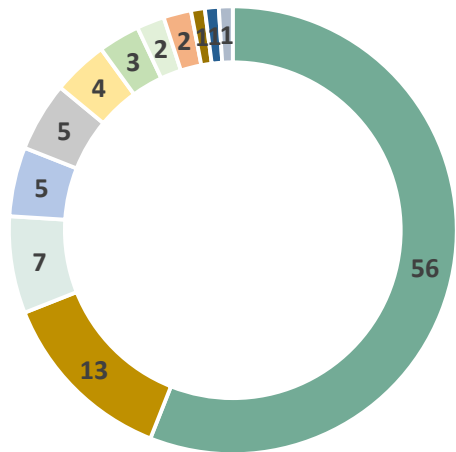
9716 nuitées
pour 505 séjours



336 272,35€
de chiffre d'affaire

46 354,93€
bénéfice OTVO

Répartition des meublés en centrale – par village



- | | | | |
|---------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|
| ■ Laruns - Artouste | ■ Eaux-Bonnes - Gourette | ■ Gère-Belesten | ■ Aste-Béon |
| ■ Béost | ■ Bielle | ■ Louvie-Soubiron | ■ Bilhères |
| ■ Buzy | ■ Bescat | ■ Sainte-Colome | ■ Sévignac-Meyracq |

Les services de l'Office de tourisme :

La centrale de réservation : qu'est-ce que c'est ?

► Un service de gestion des réservations incluant :



La valorisation des biens via nos supports de communication



Le conseil au client pour proposer les hébergements les plus adaptés à leurs besoins



Proposition de devis



Gestion administrative des réservations



Gestion et suivi des règlements



Gestions et reversement des taxes de séjours pour les hébergeurs

Les services de l'Office de tourisme : La centrale de réservation

- Pourquoi confier son bien à la Centrale de Réservation de l'Office de tourisme ?
 - ✓ L'expérience de professionnels du tourisme spécialisés
 - ✓ Une plateforme de réservation en ligne accessible 24h/7j pour les clients
 - ✓ Un service de renseignement et de réservation par téléphone
 - ✓ La gestion de votre planning en temps réel grâce à une interface dédiée et une passerelle avec les opérateurs numériques (pas d'exclusivité demandée)
 - ✓ La possibilité, pour vos clients, de régler par carte bancaire ou chèques vacances
 - ✓ La possibilité, pour vos clients, de souscrire à une assurance annulation
 - ✓ Participer à la vie locale et au développement touristique local

Les services de l'Office de tourisme : La centrale de réservation

- Une centrale de réservation personnelle, humaine et locale :
 - ✓ Les prestataires ne sont pas de simples annonces, ils sont partenaires de l'Office de tourisme
 - ✓ La centrale facilite la mise en réseau avec les prestataires d'activités, restaurateurs, etc.
 - ✓ Les conseillers connaissent le territoire, les hébergeurs et les biens
 - ✓ Les prestations sont réglées par virement bancaire sous 8 jours après le début du séjour
 - ✓ Une commission fixe de 12% - bien inférieure à celles des grandes plateformes

Réserver local, c'est faire vivre sa destination !

Les services de l'Office de tourisme : La centrale de réservation

➤ Comment confier son bien à la centrale de réservation ?



Une fois mon classement obtenu, je prends contact avec le service Réservation de l'Office de tourisme Vallée d'Ossau Pyrénées (05.59.05.10.50 – reservation@valleedossau.com – bureau de Laruns).



Je prends rendez-vous pour une visite préalable de mon bien. Un descriptif complet avec photos sera établi à la suite de cette visite.



Je deviens partenaire de l'Office de tourisme Vallée d'Ossau Pyrénées (70€ pour la durée du classement).



Je signe et je retourne la convention de mandat qui fixe les engagements du propriétaire et de la centrale de réservation ainsi que son fonctionnement.

Le label Accueil Vélo

Les services de l'Office de tourisme : Le label Accueil Vélo

- Pourquoi obtenir le label Accueil Vélo?
 - ✓ Mieux accueillir les cyclistes qui représentent un marché en plein essor avec des attentes et besoins spécifiques.
 - ✓ Pour se démarquer en proposant des services adaptés aux touristes à vélo sur un territoire où la pratique est un motif important de séjour
 - ✓ Pour intégrer un réseau national reconnu par les pratiquants et les acteurs du tourisme



Les services de l'Office de tourisme : Le label Accueil Vélo



Quels critères pour devenir Accueil Vélo ?



Apporter un accueil personnalisé aux touristes à vélo avec : documentations adaptées et spécifiques (réparateurs de vélo, itinéraires cyclables, etc...), informations utiles (horaires trains, bus, guides pratiques, cartes, point de restauration, etc...)



Valoriser la pratique du vélo sur le territoire avec des conseils sur les itinéraires, les sorties vélo proposées sur le territoire



Proposer des services complémentaires : mettre à disposition une machine à laver et un sèche linge, mise à disposition d'équipements (casques, gilet, antivol, etc...), accès internet



Proposer des équipements : stationnement gratuit possible du vélo, un abri à vélo de plein pied sécurisé, mise à disposition d'un kit de réparation, espace dédié pour le nettoyage des vélos



Retrouvez tous les critères de la grille de contrôle dédiée aux hébergements en [cliquant ici](#)

Les services de l'Office de tourisme : Le label Accueil Vélo

➤ Comment obtenir le label Accueil Vélo?



Je demande les informations, pose mes questions à Ian, référent Accueil Vélo de l'Office de tourisme : ian@valleedossau.com – 05 59 05 31 41. Coût d'adhésion au label : 200€.
Si j'ai un doute sur la possibilité d'obtenir le label Accueil vélo pour mon hébergement, je n'hésite pas à solliciter Ian pour faire le point.



A l'aide des informations qui me sont données, je me prépare et vérifie les équipements et services de mon bien.



Je complète les documents et je demande un rendez-vous.



Le jour de la visite mon bien est évalué et, si besoin, une liste de mesures correctives me sera proposée.



Mon dossier est instruit. Le label est obtenu et est valable pour 3 ans.

A scenic view of a mountain valley. In the foreground, there is a garden with pink flowers and a wooden fence. A river flows through the valley. In the background, there are mountains with some snow on their peaks. The sky is blue.

La nécessaire adaptation au marché et aux tendances

L'évolution des habitudes de voyage

La nécessaire adaptation au marché et aux tendances : L'évolution des habitudes de voyage

➤ Partir plus souvent mais moins longtemps :

- ✓ Durée moyenne des séjours en Vallée d'Ossau en 2024 : 3,2 nuits (Étude de fréquentation Vallée d'Ossau – 2024 – Aadt 64)
- ✓ En Béarn : 1 séjour sur 2 dure moins de 4 nuits (Étude de fréquentation Béarn– 2024 – Aadt 64)

➤ Facteurs d'augmentation de la pratique des courts-séjours :

- ✓ Développement de la pratique du télétravail
- ✓ Démocratisation de la pratique des « ponts » ou « weekend prolongés » dans les entreprises
- ✓ Amélioration de la mobilité des population (confort des véhicules, réseaux de transports communs)
- ✓ Recherche d'expériences et de moments « plaisir » pour couper du quotidien

La nécessaire adaptation au marché et aux tendances : L'évolution des habitudes de voyage

- Optimiser le taux d'occupation de son hébergement grâce au court-séjour :
 - ✓ Permet de remplir les « trous » dans les plannings, notamment en dehors des vacances scolaires
 - ✓ Permet d'augmenter sa visibilité sur les plateformes de réservation et les moteurs de recherche
 - ✓ Permet de capter les voyageurs de dernière minute

➤ Qui est le voyageur en court-séjour ?



Couples en week-end
Familles (ponts / vacances scolaires)



Amis en escapade
« sport, nature »



Clients d'évènements
sportifs, culturels



Télétravailleurs
en quête d'un cadre paisible

Le marché des curistes

La nécessaire adaptation au marché et aux tendances : Le marché des curistes en Vallée d'Ossau

► Spécificité des clientèles « curiste » :

- ✓ Séjours de longues durées : 21 jours
- ✓ Tarifs dégressifs ou forfaits « curistes »
- ✓ Recherchent la proximité avec l'établissement thermal
- ✓ Confort et équipements pratiques (lave-linge, cuisine équipée, Wi-Fi, ascenseur si besoin, etc.)

La clientèle curiste est sensible au classement des hébergements :

- ✓ Garantie d'un niveau de confort et d'équipement
- ✓ Tarif de la taxe de séjour maîtrisé grâce au tarif fixe

Se préparer, dès maintenant, à la clientèle de l'Etablissement Thermal des Eaux-Bonnes, dont l'ouverture est prévue pour le printemps 2027, c'est s'assurer de capter une clientèle fidèle, calme et durable.



Présentation de l'expérimentation de tri sélectif de la CCVO sur la station d'Artouste

Contexte:



Dans le cadre du projet de déploiement des colonnes semi-enterrées (CSE) et de l'amélioration du tri sélectif, la CCVO lance une phase test sur Artouste pour :

Fournir des sacs de pré-collecte (en trilingue) aux usagers qui ne peuvent pas stocker plus de bacs individuels (logements locatifs, résidences secondaires ou touristiques).

Objectif :

Faciliter le geste de tri pour tous les usagers de la Vallée d'Ossau, en particulier ceux en habitat contraint.





Enjeux du Tri des Déchets



Améliorer le tri

Optimiser la séparation des déchets recyclables



Valoriser les ressources

Transformer nos déchets en nouvelles matières premières



Préserver l'environnement

Protéger notre vallée pour les générations futures



Gérer efficacement

Créer un système durable pour tous les usagers

LE PROJET

Expérimentation Artouste - Été 2025



● Ordures Ménagères

● Verre

● Tri sélectif

Distribution des sacs

Chaque logement recevra un sac de tri et un sac verre

Ordures ménagères

Déposer dans les conteneurs dédiés selon le planning

Tri sélectif et verre

Utiliser les points d'apport volontaire situés sur le secteur

CONTEXTE GÉNÉRAL ET ENJEUX



Prochaines étapes



Préparation

Finalisation du dispositif avant l'été 2025



Évaluation

Suivi des résultats et analyse d'efficacité



Extension

Déploiement sur l'ensemble de la vallée si concluant

Temps d'échange suivi d'un moment de convivialité



Nous vous remercions pour votre attention



Vallée d'Ossau Pyrénées
Office de Tourisme

05 59 05 31 41
info@valleedossau.com

Maison de la Vallée d'Ossau
20 place de la mairie, 64 440 LARUNS

valleedossau.com