

# Réunion Hébergers Lundi 29 Janvier 2024



la **VALLÉE**  
du **KIWI**  
*Pays d'Orthe et Arrigans*



**Landes**  
Attractivité

pays d'**ORTHE**  
et **ARRIGANS**

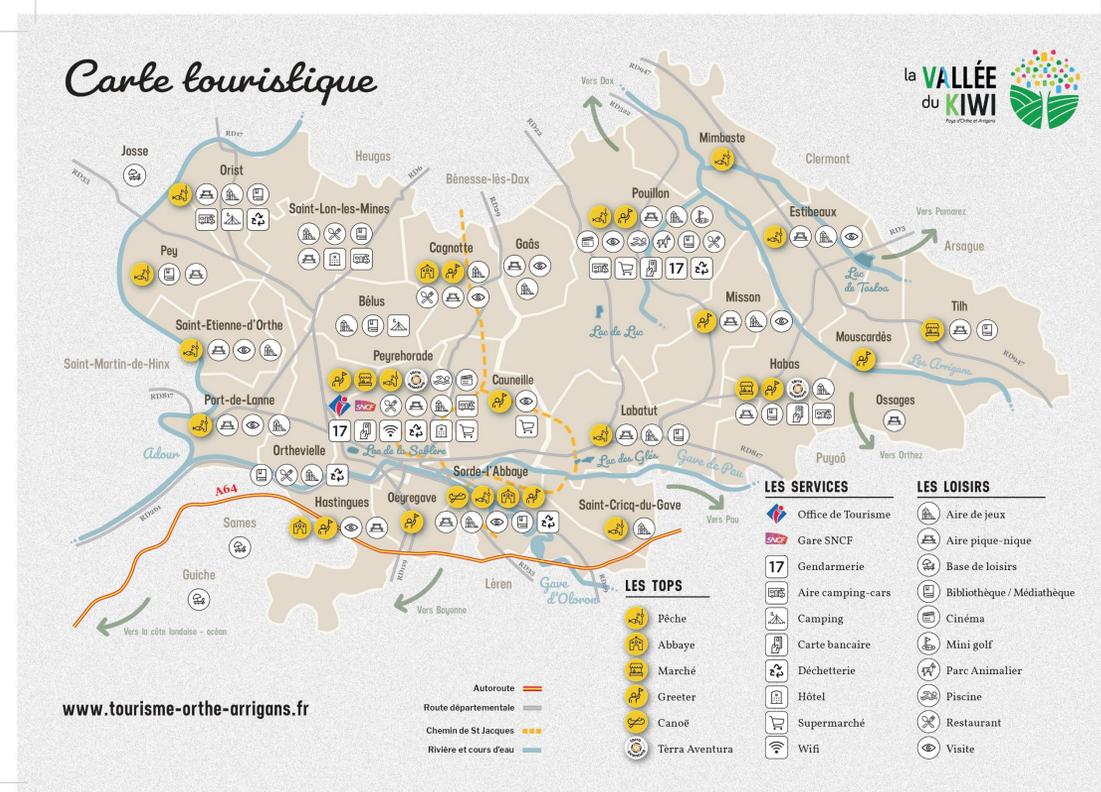




# Présentation du territoire

Le Pays d'Orthe et Arrigans est un **territoire rural** composé de 24 communes, situé au Sud des Landes, aux frontières du Pays Basque et du Béarn. Sa population est de 23 717 habitants soit 6 % de la population du département, il s'étale sur 391 km<sup>2</sup>.

Il bénéficie d'une **faible saisonnalité touristique**, d'un positionnement géographique privilégié, d'une offre patrimoniale et culturelle riche, et de **produits identitaires singuliers. Suite à une étude de positionnement en 2022, l'Office de Tourisme prend le nom de « La Vallée du Kiwi »**



## Votre Office de Tourisme

Un bureau d'accueil ouvert + de 250 j/an , 5 j/7 en basse saison (de janvier à juin et de septembre à décembre) et 7j/7 du 14 juillet au 15 août.

Une équipe à votre service : L'Office de Tourisme compte 3 salariées permanentes, 1 contrat de service civique d'octobre à mai et 1 emploi saisonnier viennent compléter l'équipe ( CDD de 6 mois).

Un accueil expérimental à Sorde En 2023 afin de conseiller les visiteurs.



### Labels et classements

Depuis 2014, l'Office de Tourisme est classé en catégorie II et appartient au réseau des Offices de Tourisme de France. Il est marqué Qualité Tourisme depuis 2012, charté Tourisme Durable depuis 2016 et labellisé Tourisme et Handicap depuis 2019.

### Une équipe à votre écoute



**Sandrine Cuevas**

Responsable

Tél : 06 69 23 49 57

s.cuevas@lavalleedukiwi.com



**Élodie Legendre**

Communication / Promotion

Tél : 06 65 03 22 25

e.legendre@lavalleedukiwi.com



**Hélène Voisin**

Accueil / Produits touristiques

Tél : 07 62 26 24 19

h.voisin@lavalleedukiwi.com



## Nos missions

- Accueillir, informer et conseiller les habitants et les visiteurs du territoire.
- Promouvoir La Vallée du Kiwi en coordination avec Landes Attractivité et le Pays Adour Landes Océanes.
- Valoriser et commercialiser les produits locaux (boutique, groupes) ainsi que les événements (billetterie)
- Coordonner et fédérer les partenaires touristiques.
- Accompagner et conseiller vos projets de développement.
- Participer aux actions de développement économique du territoire, au développement du territoire durable et au réseau gourmand. accompagne les professionnels pour **améliorer leurs performances** (animation numérique de territoire, Eductour, classements...). participe à l'amélioration de la **qualité de l'offre** en incitant et en accompagnant ses partenaires vers des démarches structurantes et qualifiantes (classement, labellisation...).
- **implique les habitants et acteurs** dans la stratégie touristique du territoire (réseau de Greeters /ambassadeurs).
- Ces missions s'appuient notamment sur des temps d'échanges, et une offre de service adaptée : inventaires annuels de l'offre, rencontres annuelles des partenaires, groupes de travail.



## Les objectifs de l'Office de Tourisme de La Vallée du Kiwi

### La qualification du territoire

- Revaloriser l'OT en catégorie I
- Accompagner les prestataires vers la labellisation et la professionnalisation et accompagner les porteurs de projet
- Veiller à la modération des avis en ligne
- Développer des produits boutique en adéquation avec un positionnement slow

### L'hospitalité du territoire

- Optimiser le déploiement de nos accueils mobiles déportés en partenariat avec les territoires voisins (SADI)
- Repenser le mobilier pour nos Points I évolutif en boutique
- Réfléchir à une signalétique d'entrée de ville
- Uniformiser l'accueil numérique territorial (carto, entrée tourisme)
- Mettre en place l'outil de statistique flux vision

### Coordination des acteurs du territoire

- Animer des ateliers thématiques avec les professionnels
- Développer la billetterie avec le tissu associatif
- Améliorer et animer le service des ambassadeurs
- Continuer les Eductour mensuels
- Mettre en place de nouveaux circuits autour du kiwi
- Se faire accompagner par la MONA pour mettre en place la stratégie 2024-2026

## Chiffres clés 2023



153  
partenaires nous  
font confiance



4108  
personnes  
accueillies



8  
Podcast de  
destination



529  
demandes  
téléphoniques



941  
contacts par  
courrier et  
email



14305  
visiteurs uniques  
Sur



8 vidéos de  
destination



3161  
abonnés



1075  
abonnés



9 000  
brochures éditées



6 accueils presse  
10 articles - reportages  
7 passages radio

[www.https://lavalleedukiwi.com](https://lavalleedukiwi.com)



## Nouveau : Un outil de cartographie interactif

L'Office de Tourisme a initié un projet de **cartographie** et de recensement des ressources de notre territoire sur la base de données collaborative Open Street Map

Ce projet se matérialise via l'outil cartoguide disponible à cette adresse.

<https://carte.lavalleedukiwi.com/>

Le but est d'assurer la promotion de la web carte auprès des accueillants du territoire et les inciter à l'utiliser pour guider leurs visiteurs

Facile d'utilisation et d'insertion sur vos sites internet respectifs, les conseillères en séjours peuvent se rendre disponibles pour vous y initier !

Un tuto est mis à votre disposition pour ce faire :

<https://www.youtube.com/watch?v=exlPY-98zAw>



## L'Offre de notre territoire en terme d'hébergements c'est :

### Qualification de l'offre – hébergements classés / non classés

	Hébergements classés	Hébergements non classés
Campings	2	3
Hôtels	2	1
Meublés	58 (45%)	72 (55%)

### Part des hébergements classés

	1 étoile	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	5 étoiles
Campings			2		
Hôtels			2		
Meublés	6	12	29	9	2

### Gîtes de France

	1 épi	2 épis	3 épis
Campings			1
Meublés	3	12	19
Chambres d'hôtes		1	4
Auberges collectives			1

### Capacité d'accueil

	Nombre de chambres / emplacement	Capacité
Hébergement de plein air *	260	748
Meublés		742
Chambres d'hôtes	108	296
Hôtels	30	79

\*campings + aires camping car + bulles



## Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Le meublé de tourisme est une villa, un appartement ou un studio, à l'usage exclusif du locataire, offert en **location saisonnière** à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé par une location à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile. (*Article D.324-1 du code du tourisme*)

À la demande des propriétaires, il peut être **classé** par un organisme agréé ou accrédité (liste disponible sur le site d'[Atout France](https://www.atoutfrance.com)) dans une catégorie **officielle de 1 à 5 étoiles**.

**Il se distingue des autres types d'hébergement**, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'il est réservé à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. **Il se distingue de la chambre d'hôte** où l'habitant est présent pendant la location, tandis que pour le meublé de tourisme, il ne l'est pas nécessairement.

**La location saisonnière se différencie du bail d'habitation selon 2 critères :**

- le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ;
- la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours consécutifs à la même personne.



## Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes?

La location d'une chambre d'hôtes comprend obligatoirement la fourniture groupée d'une nuitée (incluant la fourniture de linge de maison) et du petit-déjeuner.

L'accueil doit être assuré par le loueur, qui habite sur les lieux.

Chaque chambre d'hôte doit donner accès à une salle d'eau et à un WC.

Elle doit être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité (sans frais supplémentaires) qui s'appliquent aux hébergements touristiques.

La capacité d'accueil est limitée à **5 chambres** et à **15 clients** en même temps.

### À noter

Si vous souhaitez offrir à la location plus de 5 chambres ou accueillir plus de 15 clients simultanément, cette activité correspond soit à la tenue d'un hôtel, soit à la location de *chambres chez l'habitant*. Il faut alors respecter la réglementation des établissements recevant du public (ERP) notamment les règles en matière d'incendie et les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.



## Qu'est-ce qu' un terrain de camping ?

Les terrains de camping sont des terrains aménagés répondant aux normes strictes du code de l'urbanisme. Ils peuvent exercer leur activité en tant que camping dans la mesure où les terrains sont exploités par un bon nombre de campeurs. Idéalement, lorsque le nombre d'exploitants atteint plus de la vingtaine, les terrains de camping peuvent exercer leur activité, mais doivent cependant suivre les normes stipulées par l'arrêté du 11 janvier 1993.

Le classement des campings dépend généralement du nombre d'étoiles attribuées. Cela varie de 1 à 5 étoiles. Plusieurs éléments entrent en évaluation pour déterminer le classement d'un camping. Il s'agit notamment du niveau de confort vis-à-vis des équipements, des diverses activités, du niveau de services proposés, de la qualité des prestations, des infrastructures, des normes d'hygiène et de sécurité, du service clientèle (accueil, réception, réactivité, etc.), de la commodité d'adaptation pour les personnes handicapées, mais aussi de la responsabilité environnementale prise en charge par le site de camping. Il sera donc classé selon le respect de certaines exigences relatives à tous les campings de qualité.



## Qu'est-ce qu'un parc résidentiel de loisirs ou PRL?

Ces parcs résidentiels de loisirs font également l'objet d'emplacements de propriété ou bien de location de terrain. Il est également possible de louer une résidence hôtelière, classé selon le nombre d'étoiles. Les conditions d'exploitation de parc résidentiel de loisirs répondant aux articles R. 111-32 et R. 111-46 du code de l'urbanisme sont les suivantes:

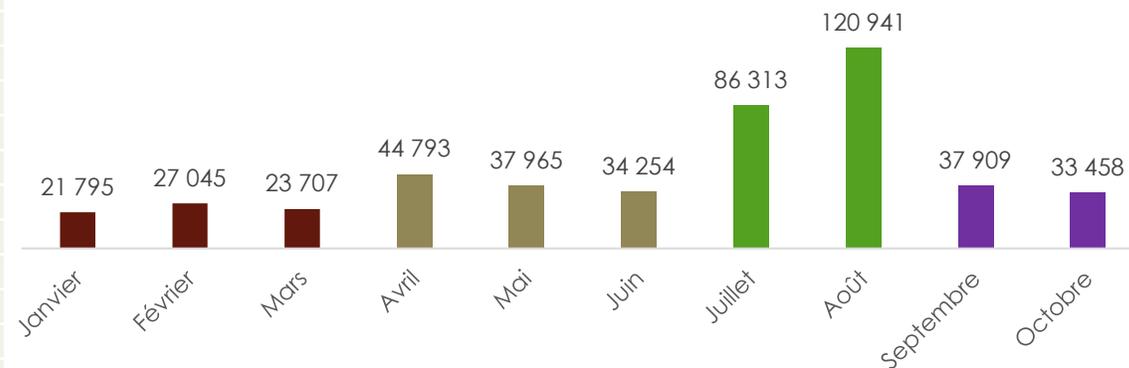
- La propriété est réservée qu'à une seule personne physique ou à une seule entité.
- Son exploitation ne doit être tenue compte que par une seule personne physique ou bien une entité.

Les campings au sein du parc doivent cependant faire preuve de certaines mesures leur permettant d'exercer convenablement leur activité. Dans un premier temps, un permis d'aménagement est indispensable, suivi d'un certificat de conformité des travaux. Les résidences hôtelières présentes, doivent être classées selon l'arrêté préfectoral. Ce classement doit toutefois tenir compte des conditions d'hygiènes et de sécurité.



## FREQUENTATION DE NOTRE TERRITOIRE EN 2023 (janvier à octobre)

Nuitées Françaises	2023
Janvier	21 795
Février	27 045
Mars	23 707
Avril	44 793
Mai	37 965
Juin	34 254
Juillet	86 313
Août	120 941
Septembre	37 909
Octobre	33 458

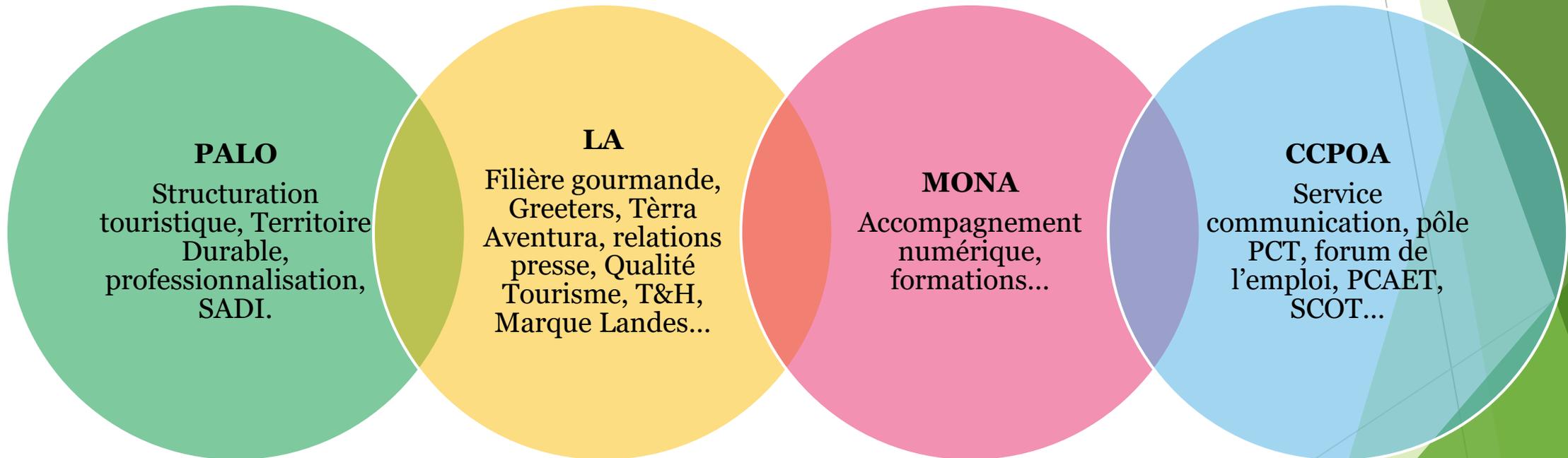


		poids/saison	poids/Intérieur des Landes	poids/Landes	
Avant saison	117 012	30%	8%	2%	4 728 030
Haute-saison	207 254	52%	10%	2%	10 581 984
Arrière-saison	71 367	18%	7%	2%	2 859 849
Saison	395 633				



<b>Origine Clientèle française</b>					<b>Origine clientèle étrangère</b>
<b>AVRIL-JUIN</b>					
Pyrénées Atlantiques 18%					Espagne 29%
Gironde 11%					Allemagne 8%
Haute-Garonne 5%					Royaume-Uni 7%
Paris 5%					
Yvelines 3,5%					
<b>JUILLET-AOÛT</b>					
Pyrénées Atlantiques 9%					Espagne 21%
Gironde 8%					Allemagne 12,5%
Paris 6%					Royaume-Uni 9%
Yvelines 4,5%					
Hauts de Seine 4,5%					
<b>SEPTEMBRE-OCTOBRE</b>					
Pyrénées Atlantiques 16%					Espagne 21%
Gironde 10%					Allemagne 11%
Haute-Garonne 4,1%					Royaume-Uni 5,4%
Hauts de Seine 3,1%					
Essonne 2,8%					

L'Office de Tourisme s'appuie sur le travail en réseau pour mener des actions de structuration et de promotion de son territoire



# La fiscalité des meublés en 2024

- ▶ La crise du logement a entraîné une révision des zones en tension en 2023.

Dans les Landes, le périmètre géographique de la CCPOA n'est pas concerné.

- ▶ La situation fiscale en ce début d'année 2024 [*article 45 de la Loi de Finances 2024*]:

Dans le cas classique [article 50-0 du Code G<sup>al</sup> des Impôts] :

Lorsque le contribuable est placé dans le régime « micro-BIC » [forfaitaire], si le seuil n'excède pas 15 000€ (location directe ou indirecte) :

- l'abattement fiscal applicable est de 51% des revenus pour **une location en meublé de tourisme classé en zone « non tendue »**

Votre classement (et labellisation) sur 5 ans permet :

- ⇒ Une reconnaissance de qualité
- ⇒ Un abattement fiscal de 51% des revenus commerciaux
- ⇒ L'application d'une taxe de séjour à vos clients inférieures au niveau non-classé

Vos contacts – ressources

Gîte de France en savoir plus

### **Landes attractivité**

L'équipe et ses contacts :

[https://www.tourismelandes.com/espace\\_pro/qui-sommes-nous/notre-structure/](https://www.tourismelandes.com/espace_pro/qui-sommes-nous/notre-structure/)

Espace PRO : page des meublés de tourisme

[https://www.tourismelandes.com/espace\\_pro/nous-accompagnons/les-prestataires-touristiques/a-faire-classer-son-meuble/](https://www.tourismelandes.com/espace_pro/nous-accompagnons/les-prestataires-touristiques/a-faire-classer-son-meuble/)

Votre office de tourisme

### **Les incontournables:**

Service-public.fr – déclarer son activité en ligne

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>

Impot.gouv – taxe de séjour

<https://www.impots.gouv.fr/taxe-de-sejour>

# Gîtes de France Landes

Dites **OUI** à toutes vos envies



# Gîtes de France en quelques chiffres



Expert depuis plus  
de **60 ans**



**40 200** Propriétaires



**51 600** hébergements

**2**

**2<sup>e</sup>** parc d'hébergement  
chez l'habitant



Taux de satisfaction  
clients : **97%**  
(Source interne 2020)



Gites-de-france.com  
**+ 14 Millions** de visiteurs/an



# Des valeurs fortes



## Partage

Nous prônons un tourisme d'authenticité, de convivialité, de nature, de calme, de découverte et d'espace,



## Qualité

Nous favorisons les séjours touristiques dans les meilleures conditions d'accueil et de confort



## Responsabilité

Nous contribuons à la valorisation du patrimoine et au développement d'un tourisme durable



## Engagement

Nous participons au développement et à l'emploi local et favorisons l'attractivité du territoire.

# Nos missions



- **Développer** l'accueil touristique et valoriser le territoire landais
- **Accompagner** et conseiller les porteurs de projet
- **Visiter, contrôler et agréer** les hébergements Gîtes de France
- Assurer **le suivi qualité**
- **Défendre l'intérêt** des propriétaires
- **Commercialiser** les gîtes, chambres d'hôtes référencés
- **Classer** les meublés de tourisme Atout France



**GÎTES DE FRANCE**  
Landes

727 Gîtes

46 CityBreak  
Appartements

130 Chambres  
d'hôtes 45 maisons

4

16 Campings

600 adhérents

838 structures d'accueil

5272 lits touristiques

CA de 5,1 millions d'€ en 2023

140 000€ de taxe de séjour

# La commercialisation



**GÎTES DE FRANCE**  
Béarn • Pays Basque • Landes

- Votre hébergement réservable en ligne **24h/24h – 7 jours / 7**
- Des **paiements garantis** et sécurisés
- Une **visibilité maximale** sur le web
- Des **outils de suivi performants**
- Une **analyse précise et régulière** des résultats
- Un **suivi personnalisé**
- La **garantie loyer annulé**

# Le web



**GÎTES DE FRANCE**  
Béarn • Pays Basque • Landes



GÎTES DE FRANCE

[Nos hébergements](#) [Destinations](#) [Inspiration](#) [Gîtes de France](#) [Rejoignez-nous!](#) [Mon compte](#)

Réservez la location de vacances de vos rêves :

Trouvez votre  
prochaine destination

Je sais où je vais

Je me laisse  
guider

Où souhaitez-vous aller ?

Arrivée

Départ

2 Voyageurs

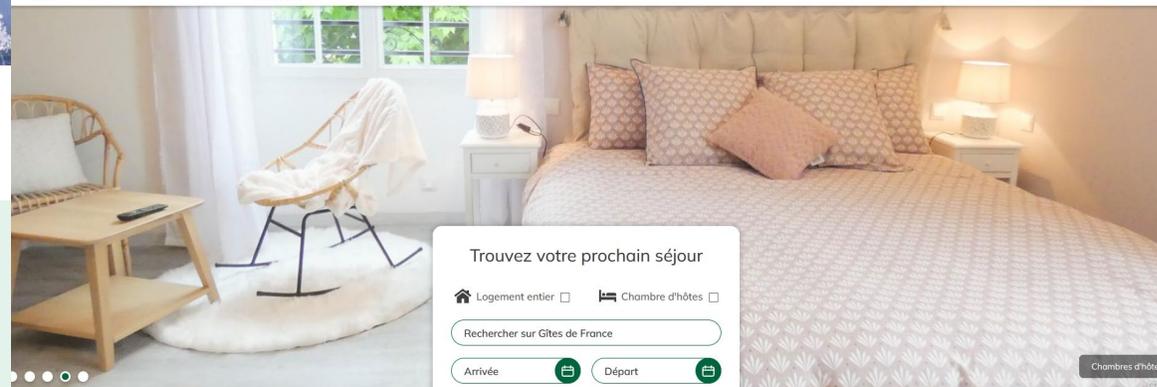
Rechercher



GÎTES DE FRANCE  
Landes

05.25.00.64.40  
Du lundi au samedi  
de 8h30 à 18h00

[Rejoignez nous!](#) [Contact](#) [Mon compte](#) [Menu](#)



Trouvez votre prochain séjour

Logement entier  Chambre d'hôtes

Rechercher sur Gîtes de France

Arrivée

Départ

2 voyageurs

Rechercher

Chambres d'hôtes

# Des services adaptés aux propriétaires



## Exemples



**Les  
partenaires**



**GÎTES DE FRANCE**  
Landes

# 3 bonnes raisons de rejoindre Gîtes de France ?



1

Valoriser votre projet  
d'hébergement



2

Profiter de l'expertise  
d'une équipe locale



3

Intégrer un réseau  
Made in France



# Une équipe pro et de proximité



**GÎTES DE FRANCE**  
Béarn • Pays Basque • Landes



**GÎTES DE FRANCE**  
Landes

**05 25 00 64 40**

**[projet40@gites40.com](mailto:projet40@gites40.com)**

**[www.gites40.com](http://www.gites40.com)**



**1610 Avenue de Villeneuve – MONT DE MARSAN**

**1 Avenue Eugène Milliès Lacroix – DAX**

Instaurée sur les 24 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022

### Qui paye la taxe de séjour ?

La taxe de séjour s'applique à toute personne hébergée à titre onéreux qui n'est pas domiciliée dans la commune. Elle est due par les clients majeurs.

### Qui est exonéré ?

- Les personnes mineures,
- Les saisonniers qui peuvent fournir un contrat avec la mention "contrat saisonnier" et employés sur le territoire de la CC DU PAYS D'ORTHE ET ARRIGANS,
- 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 1 €

### Qui la collecte et pour qui ?

Elle est collectée au réel par l'hébergeur, ou par **un tiers collecteur** que sont les plateformes de réservation, en charge de son prélèvement et de son reversement auprès de la CC DU PAYS D'ORTHE ET ARRIGANS

Attention :

Dans le cas d'un tiers collecteur ( plateforme airbnb, abritel, le bon coin ...GDF) la taxe est collectée par celui qui encaisse le séjour sauf dispositions précisées en amont ( cas du statut de professionnels )



Les clés de la taxe de séjour :

### **Quels types d'hébergements ?**

La taxe de séjour s'applique pour toutes les natures d'hébergement lorsqu'un loyer est perçu.

- les palaces,
- les hôtels de tourisme
- les résidences de tourisme
- les meublés de tourisme
- les villages de vacances
- les chambres d'hôtes
- les auberges collectives
- les emplacements dans les aires de camping-cars et les parcs de stationnement touristique
- les terrains de camping, les terrains de caravanage ainsi que tout autre terrain d'hébergement de plein air
- les ports de plaisance
- les hébergements non-classés ou en attente de classement

Les tarifs varient en fonction de la catégorie et du classement des hébergements.



## LES CLÉS DE LA TAXE DE SÉJOUR

La grille tarifaire en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

CATÉGORIES D'HÉBERGEMENTS	TARIFS par nuit par pers parts add comprises*
Palaces	3.60 €
Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles	3.00 €
Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	2.20 €
Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	1.80 €
Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles	1.30 €
Hôtels de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1, 2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes, auberges collectives	1.09 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3, 4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0.81 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0.29 €
<b>HÉBERGEMENTS SANS OU EN ATTENTE DE CLASSEMENT</b> (non listés ci-dessus)	4%+44%*

### **Modes de paiement :**

En chèque, en ligne ( CB, virement, Payfip...) directement à partir de votre espace sécurisé

Les périodes de collecte ?

- Du **1<sup>er</sup> janvier** au **30 avril** : à déclarer et reverser avant le **20 mai**
- Du **1<sup>er</sup> mai** au **31 août** : à déclarer et reverser avant le **20 septembre**
- Du **1<sup>er</sup> septembre** au **31 décembre** : à déclarer et reverser avant le **20 janvier n+1**

### **Obligation pour le territoire selon la loi :**

La taxe est affectée aux dépenses destinées à favoriser la fréquentation touristique de la commune ou du groupement ou aux dépenses relatives à des actions de protection et de gestion des espaces naturels à des fins touristiques

*En Pays d'Orthe et Arrigons, la globalité est affectée au budget annexe Office de tourisme 50 000 euros en 2023 ( année civile et exercice – collecte de la taxe répartie sur 2 exercices )*

**Les opérations ciblées** : catégorie 1, le positionnement ,

Aide au classement pour les hébergeurs partenaires / Promotion – communication /Boutique et services / Renfort Emploi saisonnier

## LES CLÉS DE LA TAXE DE SÉJOUR

À partir du portail qui vous est mis gratuitement à disposition :  
Créez votre compte. Il sera validé par la CC DU PAYS D'ORTHE ET ARRIGONS qui vous invitera à vous connecter.

**SI VOTRE LOGEMENT EST UN MEUBLÉ OU UNE CHAMBRE D'HÔTES, UN CERFA DE DÉCLARATION EN MAIRIE PRÉREMPLI VOUS SERA PROPOSÉ POUR SIMPLIFIER VOS DÉMARCHES.**

**Laissez-vous guider par le logiciel. Besoin d'une assistance à distance, contactez :**

- votre référent Taxe de séjour au 0547808363 - [taxedesejour@ccpoa.fr](mailto:taxedesejour@ccpoa.fr) – selon disponibilité au siège de la CCPOA, 156 route de Mahoumic – 40300 PEYREHORADE
- votre technicien 3douest au 0256662005 - [support-taxedesejour@3douest.com](mailto:support-taxedesejour@3douest.com) / Du lundi au vendredi 8h30-12h & 13h30-18h

[Pays d'Orthe et Arrigons - Destination Vallée du kiwi - Actualités Janvier \(3douest.com\)](#)



***guides pratiques et grilles tarifaires à emporter !***

# Merci à tous!

Contacts utiles :

France Caroline Menautat : [fcmenautat@orthe-arrigons.fr](mailto:fcmenautat@orthe-arrigons.fr)

Sandrine Cuevas : [responsable-tourisme@lavalleeedukiwi.com](mailto:responsable-tourisme@lavalleeedukiwi.com)

Rémi Dourthe : [contact@landesattractivite.com](mailto:contact@landesattractivite.com)

Christelle Harambillet : [projet40@gites40.com](mailto:projet40@gites40.com)