

# Propriétaires forestiers : les enjeux et les conditions pour réussir le “sylvo-tourisme”<sup>(1)</sup>

**C.R.P.F. & FOGEFOR P.A.C.A. \***

## Enjeux

### ***La nature a horreur du vide***

Les propriétés forestières privées sont déjà, de fait, largement parcourues. Il existe une forte demande d'immersion dans le milieu naturel. Cette demande ne restera pas insatisfaite longtemps. Des “producteurs” de loisirs de tous horizons ne tarderont pas à s'installer et à profiter abusivement de la présence des forêts voisines. Par endroit, des propriétaires constatent une certaine fréquentation liée à l'installation de centres équestres ou de loueurs de V.T.T. situés à proximité de leur propriété.

Le premier enjeu est de maîtriser le phénomène sous peine de se voir débordé et de ne pouvoir ensuite y mettre fin.

### ***Valoriser un patrimoine souvent familial***

Le deuxième enjeu est de pouvoir maintenir une activité économique viable sur un domaine agro-forestier.

Ce patrimoine auquel tiennent de nombreux propriétaires représente souvent un poids financier assez lourd s'ils veulent le conserver en bon état.

(1) Extrait de l'étude “Recreer la vie par le sylvo-tourisme”

\* Centre régional de la propriété forestière Provence Alpes Côte d'azur et Corse - 7 Impasse Ricard Digne 13004 Marseille

L'ouverture à un tourisme forestier bien maîtrisé est sans doute une des solutions d'avenir. Il peut même, selon le degré d'implication du propriétaire, permettre de fixer et de rémunérer la famille d'un enfant ou d'un tiers.

### ***Occuper et entretenir l'espace***

Le dernier enjeu est de redonner un usage économique à des espaces qui tombent en déshérence. Le sylvo-tourisme permet de maintenir ou de créer des emplois de proximité. Ces personnes jouent, par leur présence, un rôle fondamental de surveillance et d'entretien. Pour l'avenir de la forêt et pour sa défense contre les incendies, ce rôle est essentiel.

## **Cadre du sylvo-tourisme**

Le sylvo-tourisme envisagé s'adresse en priorité aux touristes (différents des excursionnistes) et s'envisage dans le cadre de prestations marchandes qui leur seraient offertes.

Le terme “forêt” doit être entendu dans un sens très large qui engloberait à la fois les garrigues, les parcelles agricoles enclavées ou en lisière et les peuplements forestiers.

Ce tourisme devra être respectueux du cadre de vie. Le tourisme en espace agricole et forestier, bien conçu, ne doit donc pas dégrader le site sous peine de “tuer la poule aux œufs d'or”.

Ne font pas partie du sylvo-tourisme

tel qu'il est envisagé, les équipements touristiques lourds tels que les golfs, les zoos, les circuits automobiles, les parcs de loisirs.

### **Deux attitudes possibles pour un propriétaire forestier ?**

Le propriétaire forestier peut envisager un projet touristique de diverses manières que nous allons examiner successivement par degré croissant d'implication :

- Soit, il se comporte en simple loueur d'espace agricole et forestier,

- Soit, il offre une ou un ensemble de prestations payantes adaptées à une clientèle bien identifiée et se comporte comme un professionnel du tourisme.

Nota : il peut aussi panacher ces deux formules

## **Propriétaire forestier = loueur d'espace**

### ***Les clientèles intéressées***

Le propriétaire forestier doit prendre conscience qu'il peut choisir ses touristes car les intéressés sont très nombreux :

\* Associations sportives (pédestre, tir à l'arc, course d'orientation, etc...)

\* Promoteurs de randonnées ou de sports extrêmes



**Photo 2 : Développement des activités équestres dans une propriété du Var (domaine des Hauts du Gapeau)**

Photo D.A.

\* Comités d'entreprise qui louent, par exemple, des chasses.

\* Collectivités Publiques qui peuvent consacrer le produit de la TDENS (Taxe départementale des espaces naturels sensibles) à cet effet (aucun exemple à ce jour dans la région)

### **Les conditions nécessaires**

#### *\* Nécessité d'un contrat*

Les rapports entre propriétaire et usager peuvent être de plusieurs types : du simple avantage en nature jusqu'aux formules élaborées de baux à longue durée.

Cependant, même s'il n'y a pas de prestations payantes, le propriétaire forestier a intérêt à passer avec le bénéficiaire une convention écrite.

#### *\* Choix d'un contrat adapté*

Divers types de contrats peuvent être passés : bail d'occupation précaire, bail de chasse, bail commercial, bail à construction.

#### *\* Montage juridique.*

Pour maîtriser le foncier et pouvoir disposer juridiquement et fiscalement d'une structure adaptée, il apparaît important de dissocier le foncier de l'exploitation touristique.

#### *\* Avantages et inconvénients*

Le recours à la location d'espace convient mieux aux propriétaires qui ont d'autres obligations professionnelles par ailleurs, qui sont âgés ou qui ne sont pas prêts à investir du temps pour mettre eux-mêmes en valeur le potentiel touristique de leur domaine. Il a donc l'avantage de procurer des revenus sans entraîner de nouvelles charges de travail.

Elle implique cependant le choix

d'un locataire sérieux et professionnel. Sinon, il est à craindre le non-paiement des loyers, parfois une dégradation du milieu naturel et un discrédit sur la propriété qui pourra se poursuivre au-delà du départ du locataire défaillant.

Enfin, un inconvénient majeur tient au fait que ces sous-traitants détiendront au bout de 2 ans la propriété commerciale du fonds de commerce qu'ils ont créé.

## **Propriétaire forestier = professionnel du tourisme**

L'autre démarche consiste pour le

propriétaire à valoriser soi-même sa forêt et se comporter en véritable chef d'entreprise, professionnel du tourisme.

Sans nier l'intérêt de la motivation qu'elle sous-tend, nous dénonçons la dérive parfois constatée qui consiste à se faire plaisir en réalisant les prestations que l'on aimerait trouver pour soi-même. Il convient, avant tout, d'avoir le souci des attentes des clientes.

### **Conditions préalables**

\* disposer d'un environnement de qualité, cohérent avec la culture locale

\* cerner sa clientèle actuelle et potentielle

\* avoir, autour de soi, des pôles attractifs (sites naturels, mer, lacs, etc.)

\* présence d'hébergements variés, en nombre suffisant et de qualité

\* présence dans les environs des commerces et des services

\* disposer d'accès et d'une signalisation performante

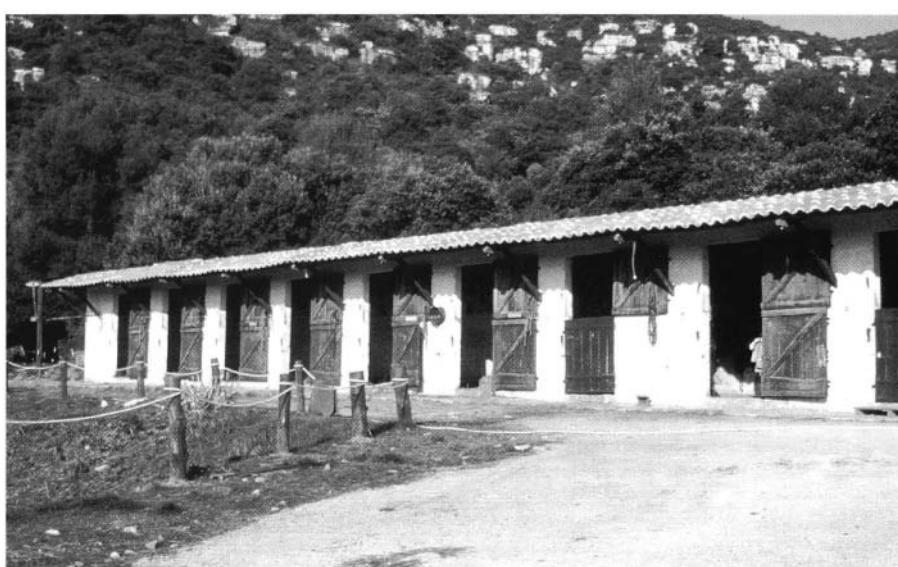
\* savoir ce que l'on veut et ce que l'on peut ; bien définir ses objectifs en fonction de son patrimoine, du temps disponible, des besoins en formation, des demandes des touristes

\* mobiliser et convaincre autour de soi, créer un tissu de relations, obtenir des autorisations, faire admettre le projet.

\* avoir une stratégie de production pour l'apport de services.

\* campagne de promotion auprès du public ciblé

\* avoir une stratégie de commercialisation.



**Photo 3 : Les écuries dans le même domaine.**

Photo D.A.

## Cheminement du projet

### \*Une idée à confronter à

- son environnement : atouts et handicaps de l'implantation

- sa situation personnelle.

### \* Définition du projet

Quelle clientèle pour quel produit, quels prix, quelle promotion ?

### \* Etude du projet

Quelles compétences ? Quel financement ? Quelles autorisations ?

### \* Réalisation du projet

Montages financiers, juridiques, administratifs, contacts, travaux, etc..

### \* Mise en œuvre du projet

promotion, commercialisation

## Un constat : l'hébergement, condition de la réussite

L'hébergement et la restauration sont les activités qui apportent le plus de chiffre d'affaire. Les activités sportives et culturelles ne constituent que des produits d'appel. Ils peuvent améliorer la saisonnalité des activités touristiques.

Résoudre le problème des hébergements apparaît donc comme une donnée essentielle pour réussir le sylvotourisme.

Cela passe par la restauration du bâti ancien ou par la construction de gîtes neufs avec des règles adaptées (un C.O.S. touristique ?).

## Impacts sur la forêt

**L'environnement forestier est un élément déterminant de la qualité du produit touristique offert, ce qui est souligné par exemple dans les dépliants.**

**L'activité touristique n'a pas d'impact négatif sur les forêts visitées. Par contre, la gestion de ces forêts est effective car il s'agit de maintenir et d'entretenir le cadre d'une activité économique déterminante pour le propriétaire.**

## Peu d'impact négatif

Nous n'avons pas constaté d'effets néfastes pour les arbres et la forêt lors de nos enquêtes et ce, même dans le cas extrême des 2.400 emplacements de

camping-caravanning au Domaine du Pin de la Lègue. Sur 115 hectares, le couvert forestier est demeuré très dense.

Dans les deux cas rencontrés de parcelles boisées encloses pour contenir du grand gibier, le sous-bois a disparu tandis que des remontées de cailloux apparaissaient sur une grande partie de la surface. Quelques arbres sont frottés mais leur nombre reste faible. Par contre, l'intérêt au niveau de la défense des forêts contre l'incendie est évident.

Dans un poney-club, les litières sont épandues sur les pistes qui sont ensuite utilisées par les chevaux lors de leurs sorties quotidiennes ou lors de parcours de cross.

Sur les parcours de 4x4, les pistes sont par endroit ravinées, (ce qui augmente la difficulté de la conduite !). La densité de ces pistes reste cependant très modeste. L'encadrement et même l'accompagnement qui sont très souvent prévus dans la prestation permet d'éviter les divagations hors piste.

## Une gestion très (trop ?) conservatrice

Nous avons constaté à plusieurs reprises une gestion très réduite de la forêt environnante. Elle se traduit par exemple par le simple enlèvement des bois morts et l'ouverture de quelques pistes.

Dans les propriétés consacrées à la chasse, les peuplements restent souvent trop denses par manque d'éclaircie.

Il existe pourtant des exceptions. L'abbaye de St Pierre des Canons qui reçoit 4.000 personnes par an et le

Centre de La Baume les Aix pratiquent des coupes d'éclaircie de pins d'Alep ; un souci de l'environnement et le maintien d'un certain couvert font partie des directives car les personnes reçues (congressistes, stagiaires) se promènent dans la forêt environnante.

Les coupes de bois occupent la main-d'œuvre dans les périodes de temps mort (hiver). Elles permettent d'ouvrir certains secteurs de la forêt mal desservis (Domaine des Hauts du Gapeau), d'extraire les pins (Domaine de Fontroussière), d'apporter des revenus complémentaires (Domaine d'Imbours).

## Un souci de préserver le cadre et, parfois, de le faire connaître

Tout d'abord, les propriétaires font preuve d'une grande motivation pour protéger leur domaine contre l'incendie ou pour le reconstituer en cas de mortalité.

Ces propriétés bénéficient, en effet, d'infrastructures et d'équipements D.F.C.I. (nombre de points d'eau, superficie de zones maintenues débroussaillées, desserte, etc.) supérieurs à la moyenne (Domaine d'Imbours, du Pin de la Lègue, de Fontroussière, des Hauts du Gapeau).

Dès que le cadre forestier est menacé ou subit une dégradation, les gestionnaires sont soucieux d'y remédier ou d'effectuer des boisements de remplacement. (Poney-club, Domaine d'Imbours et du Pin de la Lègue).

La connaissance de la forêt et de ses essences est parfois prévue : Poney-club



Photo 4 : Trials, motos et V.T.T.

Photo D.A.

(stages), Domaine de Fontroussière et Domaine du Thronnet (classes vertes). Les propriétaires seraient dans l'ensemble favorables à l'établissement de sentiers découverte pour leurs clients.

### Des forêts qui ont retrouvé un usage

En conclusion, nous avons pu constater que le simple fait de servir de cadre à des activités de loisirs lui a

## FORESTOUR : un réseau de propriétaires forestiers pour le développement d'un sylvo-tourisme

Pour mener l'étude "Rekräer la vie en forêt par le sylvo-tourisme", un groupe d'une dizaine de propriétaires s'était constitué. Cette étude a été l'occasion de rencontrer des personnes spécialisées dans leur domaine. D'autres compétences peuvent être acquises par de la formation, des rencontres, des voyages, de la documentation.

Pour conserver cet acquis et développer réellement le sylvo-tourisme, il nous semble important de créer un réseau ouvert aux propriétaires forestiers, mais aussi à d'autres personnes concernées et intéressées par la démarche. Ce réseau, appelé FORESTOUR (Forêt réseau tourisme) a pour objectif d'établir des contacts avec d'autres organismes travaillant sur le même sujet (les milieux agricoles et du tourisme, par exemple).

Forestour va mettre en œuvre les actions suivantes pour le bénéfice de ses adhérents :

### Actions internes

- Annuaire des membres du réseau indiquant l'activité et les domaines de compétence
- Constitution d'une documentation
- Organisation de journées d'études sur des thèmes précis
- Mise au point de stages de formation
- Feuille d'information
- Visites-rencontres de réalisations intéressantes ou présentant des problèmes à résoudre
- Appui technique auprès des porteurs de projet pour la mise au point de dossiers bien étudiés et cohérents destinés à obtenir autorisations, financements et subventions.

redonné un certain usage et une justification. Cet usage se traduit par une gestion très conservatrice, caractérisée par un souci de préservation et de renouvellement de ce cadre naturel. A ce titre, le développement d'activités de loisirs nous apparaît bénéfique.

Ces activités ont, toutes, créé des emplois dans, ou à proximité de la forêt. Cette présence de personnes soucieuses de protéger la forêt, cadre de l'activité qui les fait vivre, constitue une garantie.

place avec les collectivités un plan de réhabilitation de ce patrimoine, dans le cadre d'une mise en valeur touristique.

Dans le même temps, afin de faciliter une promotion qui assure une large période d'utilisation de cet hébergement, il est envisagé de créer un label gîte forestier.

Les gîtes de France éditent depuis peu des catalogues spécialisés : gîtes de pêche, gîtes en station de sport d'hiver, gîtes de caractère présentant un certain confort.

Pourquoi ne pas suivre cette tendance et constituer un groupe qui travaillera à la création d'un label "gîte en milieu forestier" qui pourrait offrir, par exemple, les prestations suivantes :

- situation en forêt ou en lisière
- équipement avec une cheminée et mise à disposition du bois de chauffe
- présence à proximité d'un sentier de découverte des essences forestières et de la vie de la forêt
- itinéraires de randonnée à pied ou en vélo à proximité

### Créer et gérer un catalogue d'offres d'espaces naturels

De nombreux groupes ou professionnels du tourisme recherchent des espaces naturels pour asseoir leurs activités. Pour répondre à leur demande qui sont souvent ponctuelles, il pourrait être intéressant qu'un catalogue mis à leur disposition répertorie les propriétaires forestiers volontaires et intéressés.

Chaque propriété y serait décrite dans le détail : surface, relief, type de peuplement, présence d'eau, etc... Le propriétaire y préciserait les clauses à respecter, les périodes de disponibilité et les conditions financières etc...

## C.R.P.F. P.A.C.A.

### Faire sauter les principaux freins au développement

- Statut de sylviculteur lui permettant d'exercer une pluriactivité en milieu rural tout en bénéficiant de mesures sociales et fiscales adaptées.
- Mise au point de prêts spéciaux bonifiés similaires à ceux dispensés aux jeunes agriculteurs sans seuil d'âge.
- Demande de la prise en compte du développement touristique lors de la révision des P.O.S. par la création d'une sous-classe de la zone ND (NDa). Le relèvement des ruines y serait autorisé pour permettre une réhabilitation de l'habitat rural ancien dans un but touristique.
- Dans ces zones, étude de C.O.S. touristiques autorisant la construction d'hébergements neufs à usage de tourisme dans un cadre réglementant la construction et le site d'installation.
- Développement de la profession d'expert en tourisme rural qui soit à la disposition des porteurs de projet et reconnu juridiquement.

La comparaison de ces deux approches O.N.F. et C.R.P.F. montre qu'elles sont assez comparables sauf que la démarche est inversée. Dans le cas de l'O.N.F., on part de la gestion forestière pour ensuite élargir sur l'aspect économique, alors qu'en forêt privée, l'économique est le moteur principal et la gestion de la forêt devient l'élément indispensable pour maintenir cette activité.

Les propriétaires privés, malgré leurs petites surfaces ont une grande chance due à leur multiplicité. Ils peuvent ainsi recevoir plusieurs types de touristes. Ils apportent plusieurs centres d'intérêt en fonction à la fois de ce qu'ils sont eux-mêmes, de leur forêt et en fonction des personnes qu'ils reçoivent. Il ne faut pas se poser en concurrents, mais plutôt en partenaires et jouer la carte de la complémentarité. Une réflexion sur ce thème semble nécessaire.

Il est un peu dommage de n'aborder que l'aspect du tourisme (séjour supérieur ou égal à 24 heures) et de ne voir à travers ceci comme rentabilité économique que l'hébergement et les repas. Dans le Gard, une expérience un peu différente a été réalisée. Avec les écologistes de l'Euzière, des circuits de randonnée ont été tracés en accord avec les agriculteurs, les forestiers et les acteurs locaux (artisans...). Ainsi, la personne qui vient passer sa journée pourra les rencontrer ; ce type d'échange touristique-acteurs locaux paraît aussi très important. On peut aussi citer l'exemple d'un massif forestier en bordure de la corniche des Cévennes sur lequel il y avait un sentier de petite randonnée. Les propriétaires ont eu envie de faire des essais de boisement, d'essences nouvelles, de broyage. Et chaque fois qu'un promeneur les croisait, les questions fusaiient, les remarques concernant la destruction du paysage aussi. Ils ont donc essayé d'expliquer ce qu'ils faisaient et qu'à travers leurs actions, la forêt se construisait. Ceci a été le début de leur réflexion. Finalement, ils se sont dit qu'ils avaient là un outil de communication et qu'ils pouvaient, moyennant un dédommagement, proposer aux gens de consacrer une demi-journée pour les accompagner et leur expliquer la sylviculture. Aujourd'hui, les propriétaires se rendent compte qu'il est important pour eux d'avoir le regard des personnes qui se promènent sur leur propriété.

Souvent pour un propriétaire, l'activité la plus rémunératrice est la chasse privée (sauf en Languedoc-Roussillon où les propriétaires -excepté l'O.N.F.- se sentent obligés de prêter leur terrain gratuitement pour éviter les incen-

dies). Les élus sont préoccupés de voir certaines grandes chasses se développer à cause des conséquences négatives que cela engendre telles que les clôtures qui ferment le paysage, qui empêchent l'accès (ce qui est le droit des propriétaires bien entendu), mais qui vont causer des problèmes en cas d'incendie. Faut-il une politique publique d'envergure pour permettre à ces nouvelles populations urbaines de fréquenter massivement les espaces forestiers ? Ceci tout en prenant en compte la méconnaissance de la nature de cette nouvelle génération malgré les efforts d'actions pédagogiques effectuées en milieu scolaire. N'a-t-on pas besoin, de la même façon que l'on a besoin de jardins publics en ville, d'un minimum d'espace public géré par les collectivités publiques (communes, département) pour permettre à cette fonction sociale de la forêt de se développer et répondre à ce besoin d'espace naturel.

Concernant les chasses, ce n'est pas l'unique produit touristique qui peut être envisagé et la chasse en enclos n'est pas non plus l'unique méthode de chasse. Le C.R.P.F. a remarqué que les propriétaires s'engagent dans des créneaux touristiques qui concernent ce qu'ils aiment. On a ainsi l'exemple d'un propriétaire qui a monté une chasse et dont le fils va faire un parc animalier. Les produits touristiques offerts par des propriétaires privés sont très subjectifs et c'est sans doute là ce que recherche la clientèle : pouvoir rencontrer une personne qui pourra témoigner de son amour de la sylviculture ou de sa passion pour les meules de charbon de bois à l'ancienne (et leur vendre du charbon). Les spécialistes du tourisme rural disent que 80 % des produits en milieu rural sont à inventer. La diversité des propriétaires peut assurer cette inventivité.

Le vrai problème qui se pose à l'ensemble des décideurs est une question d'ordre patrimonial. On ne peut pas aborder le problème de façon identique pour la forêt privée et la forêt publique. En forêt publique, les apports par rapport aux coûts de gestion sont de 3 %, c'est-à-dire quasi nuls. Un propriétaire privé ne peut pas se payer ce luxe. Alors se pose la question suivante : est-ce normal que la collectivité s'offre ce luxe ? Mais également, n'est-ce pas là un des rôles qu'elle doit assumer, c'est-à-dire payer très cher la gestion pour le public dans un but social, volontaire et patrimonial. Il est évident que l'on ne peut pas demander le même effort à des particuliers qui ont besoin de rentabiliser leur bien. Par conséquent, il y a deux démarches parallèles, mais qui ne doivent pas être menées isolément. Ainsi, la

collectivité territoriale de Corse vient de créer des "Assises de la forêt". Ce phénomène de table ronde permet de mettre en présence des partenaires très divers et notamment de les faire réagir sur un projet pour la forêt corse. On aborde là une question essentielle : on ne peut pas se passer d'un projet global cohérent pour l'ensemble de la forêt. Ce projet devra tenir compte des aspirations respectives des différents propriétaires privés et publics sachant que la rentabilité ne peut être appréciée de la même façon. D'un côté, on

aura une mission **d'intérêt public** et de l'autre une **mission de gestionnaire**.

Après avoir entendu les contributions des responsables de la forêt privée et de la forêt publique, la parole est donnée au troisième type de propriétaires, à savoir les communes, représenté par Monsieur André WERPIN, Président de l'Union régionale des communes forestières de Provence Alpes Côte d'Azur.

# Les Communes forestières Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'accueil en forêt

par André WERPIN \*

Bien que la surface boisée de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur soit importante (38 % de la superficie totale), le tourisme en forêt reste malgré tout marginal, en comparaison avec le tourisme rural en général.

Il reste à faire un énorme travail afin de mieux valoriser cet important potentiel naturel, paysager et culturel. C'est pourquoi une enquête a été effectuée par l'Union régionale des associations de communes forestières Provence-Alpes-Côte d'Azur. Un questionnaire a été envoyé auprès de tous les maires des communes forestières de la région P.A.C.A. 195 réponses nous sont parvenues, sur 584 communes consultées.

Elles ont été minutieusement dépouillées et permettent de dégager les grandes orientations des élus forestiers en ce domaine.

## Les constats

- Le mode de vie actuel a fait naître un besoin de plus en plus grandissant de nature alors que rien n'est fait ou très peu, pour développer ce tourisme.

Ceci se traduit par une faible fréquentation du milieu. Cette fréquentation est surtout locale pour une activité cynégétique et de cueillette qui n'est pas en général considérée par les élus comme incompatible avec le développement de l'accueil d'un public plus large.



Photo 1 : Champ de tir sur Roquebrune sur Argens. Photo SIVOM des Maures

\* Président de l'Union régionale des associations des communes forestières P.A.C.A.

Hôtel de ville 83680 La Garde Freinet