



Consultants SA - Ingénierie Forestière et Agricole

*La Gembrière - 31380 Gragnague - Tél : 05.61.09.41.80
Fax. : 05.61.09.48.37 - E-Mail : if.barreau@wanadoo.fr

C.R.P.F

Maison de la Forêt
7 chemin de la Lacade
31320 Auzeville-Tolosane

Tél : 05 61 75 42 00
Fax : 05 61 75 42 50
Mail : midipyrenees@crpf.fr
www.crpf-midi-pyrenes.com



LES AMENITES FORESTIERES EN MIDI-PYRENEES



REGION
MIDI
PYRENEES

Septembre 2006



Direction Régionale de l'Agriculture
et de la Forêt de Midi-Pyrénées

Résumé

La décennie 2000 – 2010 redécouvre les aménités forestières. Ce constat nous conduit à **définir et à structurer les composants des aménités forestières de Midi-Pyrénées**. La Loi d'Orientation Forestière du 9 juillet 2001 établit un cadre légal. Aux propriétaires et à leurs partenaires d'établir maintenant des bases contractuelles cohérentes pour assurer le respect des droits et devoirs de chacun.

« Les aménités forestières rassemblent tous les éléments matériels ou immatériels, naturels ou artificiels, qui font qu'une zone boisée est agréable à fréquenter pour y exercer une activité sportive, culturelle ou s'y détendre. »

Notre analyse aborde successivement :

- les aspects juridiques : responsabilité civile du propriétaire forestier, généralités juridiques et fiscales, aspects pratiques de la lecture des codes,
- les aspects économiques : contrepartie financière de la location du territoire...
- les principales interrogations liées à l'environnement que le propriétaire doit se poser préalablement à l'exploitation d'aménités : espaces naturels sensibles, libre jouissance du lieu, notamment pour le propriétaire, le voisinage, incompatibilités entre les aménités...

Sont ensuite décrites les diverses aménités forestières de Midi-Pyrénées :

- les activités cynégétiques : la chasse, les activités cynégétiques commerciales, les autres activités cynégétiques,
- les activités « sport nature » différenciées en activités sportives légères, sportives motorisées, sportives imposant des équipements,
- la cueillette, en étudiant tour à tour les produits comestibles, les champignons, les fruits forestiers, les plantes aromatiques, les produits pharmaceutiques, les essences résineuses, les produits décoratifs utilisés par les fleuristes, les maquettistes, ...
- les aménités « scientifiques », avec une convention amenant le propriétaire à préserver un site ou à modifier un itinéraire technique sylvicole à des fins de protection (site Natura 2000...),
- les aménités « espace » abordent quant à elles, l'aménagement d'une station de ski ou de randonnée hivernale, le tournage de film, l'organisation de spectacle musical ou culturel, ...

Ensuite, les aspects pratiques de la valorisation des aménités sont développés :

- la notion de faire-valoir : faire-valoir direct par le propriétaire, location, faire-valoir avec participation du propriétaire,
- le contrat et son contenu : informations administratives, financières et techniques, durée et résiliation du bail, interventions du preneur sur les immeubles bâtis, forestiers et infrastructures, état des lieux, propriété des noms et le droit à l'image, aménités scientifiques,
- le type de contrat avec l'étude de la mise à disposition pour diverses périodes : ponctuelle, de 1 à 9 ans et longues 10 à 99 ans,
- les aspects financiers comprenant les conséquences de l'incompatibilité de certaines aménités et la détermination du prix.

Enfin, l'aspect financier est abordé selon différentes approches : taux financier, comparaison, charge sur l'activité, prix accepté par le locataire, cas particulier de location des terrains communaux, etc... en intégrant les conséquences fiscales des choix : mode de faire-valoir, prestations de services et troc.

Dans le chapitre de synthèse, il est proposé une liste des procédures à suivre pour construire un projet de valorisation d'aménités forestières en intégrant des éléments relatifs à la connaissance du milieu (propriété, aménités valorisables, voisinage), l'étude du marché, la recherche de partenaires et choix du mode de mise en valeur, la recherche de financement, les autorisations administratives éventuelles, la rédaction du bail (convention), le suivi de l'exploitation...

En conclusion, le marché de la valorisation des aménités forestières est grand ouvert. La Loi du 9 juillet 2001 en établit le cadre légal. Quelques réalisations voient déjà le jour. Comme pour toute activité naissante, le pire côtoie le meilleur. Le propriétaire forestier doit, tel un entrepreneur, construire son projet et répondre à la demande d'aménités aujourd'hui formulée. A défaut de quoi, il risque de subir la violation de son territoire, faute d'avoir su innover à temps.

Marie-Christine BARREAU
Gilles BARREAU
Philippe THEVENET
juillet 2006

Sommaire

1	PREAMBULE	6
11.	Constat	6
12.	Contexte	6
13.	Loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001	7
14.	Chiffres	7
2	DEFINITIONS	8
21.	Définitions littéraires	8
22.	Définitions techniques	8
23.	Proposition de définition des aménités forestières	9
3	ASPECTS JURIDIQUES	9
31.	Responsabilité civile du propriétaire forestier	9
32.	Généralités	10
33.	Etude du Code Civil et du Code Rural	10
33.1.	Sur la propriété des fruits de la terre	10
33.2.	Sur le contrôle et les sanctions	11
33.3.	Sur la jurisprudence	11
34.	Aspects pratiques de la lecture des codes	11
4	ASPECTS ECONOMIQUES	12
41.	Considérations générales	12
41.1.	Contraintes liées à la valorisation d'aménités	12
41.2.	Incompatibilités entre les aménités	12
42.	Description et suggestion de valorisation des aménités forestières de Midi-Pyrénées	13
42.1.	Activités cynégétiques	13
42.1.1.	Chasse	13
42.1.2.	Activités cynégétiques commerciales	13
42.1.3.	Autres activités cynégétiques	14
42.2.	Activités « sport nature »	14
42.2.1.	Activités sportives légères	14
42.2.2.	Activités sportives motorisées	15
42.2.3.	Activités sportives imposant des équipements	16
42.3.	« Cueillette »	16
42.4.	Aménités « scientifiques »	17
42.5.	Aménités « espace »	18
43.	Notion de faire-valoir	18

43.1.	Faire-valoir direct	18
43.2.	Faire-valoir par location	19
43.3.	Faire-valoir avec participation du propriétaire	19
44.	Contrat	19
44.1.	Contenu du contrat	19
44.2.	Type de contrat.....	21
44.2.1.	Mises à disposition ponctuelles	21
44.2.2.	Mises à disposition pour des périodes de 1 à 9 ans	21
44.2.3.	Mises à disposition pour des périodes longues 10 à 99 ans.....	22
45.	Aspects financiers	22
45.1.	Généralités	22
45.2.	Compatibilité entre les différentes activités envisagées et les productions forestières.....	23
45.3.	Nécessité d'une convention	23
45.4.	Prix	23
45.4.1.	Approche par le taux financier	23
45.4.2.	Approche par comparaison.....	24
45.4.3.	Approche par la charge sur l'activité.....	25
45.4.4.	Prix accepté par le locataire.....	25
45.4.5.	Cas particulier de location des terrains communaux	25
45.5.	Conséquences fiscales des choix	25
45.6.	Choix du mode de faire-valoir.....	26
45.7.	Prestations de services et troc.....	26
46.	Synthèse.....	26
46.1.	Connaissance du milieu	26
46.1.1.	Propriété	26
46.1.2.	Aménités valorisables.....	26
46.1.3.	Voisinage.....	26
46.2.	Etude du marché.....	27
46.3.	Recherche de partenaires et choix du mode de mise en valeur	27
46.4.	Recherche de financement.....	27
46.5.	Autorisations administratives éventuelles	27
46.6.	Rédaction du bail (convention)	27
46.6.1.	Engagements respectifs des signataires.....	27
46.6.2.	Prix	27
46.6.3.	Etat des lieux	27
46.7.	Suivi de l'exploitation	27
5	CONCLUSION.....	28
6	ANNEXE - JURISPRUDENCE.....	29
61.1.1.	Jugement du Tribunal Correctionnel de Saint-Gaudens du 12 mars 1981	29
61.1.2.	Jugement du Tribunal de Police de Saint Girons (09) du 26 avril 1999.....	29
61.1.3.	Arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux, Chambre d'Appel Correctionnelle.....	29
61.1.4.	Arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux, Chambre d'Appel Correctionnelle 5 mai 1986.....	30
7	BIBLIOGRAPHIE	31

1 PREAMBULE

11. Constat

La décennie 2000 – 2010 redécouvre et même réinvente les aménités forestières, tour à tour baptisées « rôle social, produits non marchands, rôle récréatif, externalités ». Le citoyen des années 2000 – 2010, concentré dans un univers urbain ou périurbain, s'approprie avec une intensité de plus en plus forte des aménités forestières confirmant ainsi l'importance majeure des massifs forestiers dans nos sociétés modernes et, d'une façon générale, dans l'aménagement du territoire.

Rappelons un schéma désormais classique :

- 80% de la population se concentre sur 20% de la surface nationale,
- et vice versa 80% du territoire est peuplé de seulement 20% de la population.

Cette situation est décuplée par l'artificialisation des territoires agricoles, les espaces forestiers représentant pour les citoyens « le seul espace véritablement naturel » au même titre que la mer et la montagne.

Les propriétaires forestiers privés ou publics subissent ces usages avec un mélange de crainte, de rejet, de peur et d'intérêt qui ne doivent pas laisser le monde forestier indifférent.

Parallèlement, des initiatives voient le jour, marquant clairement la volonté des propriétaires forestiers de réagir positivement, tout en recherchant dans les aménités, de nouvelles sources de revenus.

C'est ce constat qui a conduit le Centre Régional de la Propriété Forestière de Midi-Pyrénées et le Bureau d'Etudes I.F Consultants SA à mettre en commun leur expérience et leurs compétences pour, dans un premier volet, **définir et structurer les composants des aménités forestières**.

Nous aborderons ainsi successivement :

- des définitions,
- le rappel d'aspects juridiques,
- la structuration des diverses aménités forestières,
- l'approche des aspects économiques.

12. Contexte

Le sujet ne peut être abordé sans affirmer au préalable l'inégalité des forêts face aux aménités. Si la production de bois est sous la dépendance du binôme sol-climat (l'écologie), les aménités sont sous l'influence de facteurs supplémentaires :

- de proximité ou d'éloignement des centres urbains,
- de taux de boisement d'une région,
- de réputation (site particulier, production de champignons, qualité cynégétique, etc...).

Ceci nous conduit à définir les aménités comme des « produits commerciaux » et nous place dans un état d'esprit résolument positif qui va chercher, non pas à subir, mais à **anticiper pour mieux maîtriser** l'usage des aménités « produits forestiers ». Nous proposons des outils pour permettre aux propriétaires une bonne valorisation de ces usages.

13. Loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001

Ce rappel permet d'avoir la confirmation que la **valorisation des aménités** est une réalité pour laquelle l'Etat a jugé bon de légiférer.

La loi établit un cadre légal.

« Le rôle social des forêts : un élément de la gestion durable »

Le développement des loisirs de nature en milieu rural suscite une très forte demande....

Les forêts privées

Les droits du propriétaire sur ses bois, ..., sont réaffirmés ; l'ouverture au public,peut permettre au propriétaire de se faire rembourser tout ou partie des dépenses d'aménagement, .. voire de bénéficier d'une rémunération pour service rendu.

Le rôle accru des collectivités dans le financement de l'accueil

... pour répondre aux besoins spécifiques des habitants des grandes agglomérations, les collectivités pourront conclure des conventions d'accueil en dehors de leur territoire, ...

Aux propriétaires et à leurs partenaires d'établir maintenant des bases contractuelles cohérentes pour assurer le respect des droits et devoirs de chacun.

14. Chiffres

En France métropolitaine :

- en 2005, le nombre d'adeptes de la randonnée était estimé à 15 millions, dont 176 000 affiliés à une association,
- en 2005, le chiffre d'affaires de l'activité chasse était de 2 milliards d'Euros,
- en 2005, le chiffre d'affaires de l'activité touristique (toutes activités confondues) était de 105.9 milliards d'Euros.

En Midi-Pyrénées :

- en 2005, le chiffre d'affaires du tourisme est de 1.9 milliards d'Euros,
- 14 millions de séjours touristiques, 80 millions de nuitées,
- 28 000 emplois permanents salariés et 8 700 personnels saisonniers,
- quatre sites majeurs sont inscrits au Patrimoine Mondial de l'Unesco : le cirque de Gavarnie, le canal du Midi, les chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle et le Causse du Larzac, ainsi que des espaces ruraux, des parcs naturels, des bastides, des villes d'art, des stations thermales, des paysages et des équipements propices aux sports de montagne, mais également de hauts lieux de pèlerinage (Lourdes).

A cela il faut ajouter l'importance du tourisme local, notamment lié à la grande agglomération Toulousaine qui accueille annuellement 15 000 habitants supplémentaires.

2 DEFINITIONS

21. Définitions littéraires

Issues de divers dictionnaires.

- Hachette – Le dictionnaire de notre temps :
Agrément, beauté d'un lieu, amabilité, charme, affabilité
- Hachette – Petit Dictionnaire Universel :
Amabilité, Charme
- Petit Larousse en Couleurs
Rare, parole aimable, acte plaisant
- Dictionnaire de l'Académie Française – 9^{ème} édition
Douceur et charme qui émanent d'un lieu
Douceur accompagnée de politesse et de grâce
- Dictionnaire Lexilogos – Mots et merveilles des langues d'ici et d'ailleurs
(www.lexilogos.com)
Qualité de ce qui est agréable à voir ou à sentir
En parlant d'un paysage, agrément, charme fait de douceur
- Le Dictionnaire – Orthonet
(www.LE-DICTIONNAIRE.com)
Charme, amabilité

22. Définitions techniques

- Les biens non marchands

Cette dénomination n'est pas satisfaisante par le terme négatif qu'elle contient et par le fait que nous restons persuadés que c'est précisément l'état « non marchand » d'un usage qui génère le malaise et les insatisfactions des propriétaires.

- Le rôle social de la forêt

De la même façon, cette expression trop générale, laissant supposer un caractère gratuit, voire une servitude qui n'est pas de nature à apaiser les craintes des propriétaires privés, ni à responsabiliser ou à rassurer les usagers.

- Le rôle récréatif de la forêt

Même remarque, ce terme contient une notion de gratuité. Ce rôle peut éventuellement être adapté à des massifs forestiers domaniaux ou communaux.

- Externalités

Terme employé par les économistes et aménageurs (au sens territoire) et qui englobe les impacts d'une unité de production (la forêt par exemple) sur l'extérieur de son système de production. La pollution est une externalité pour une usine. La fixation de carbone ou la qualité d'un paysage est une externalité pour la forêt.

Les externalités sont des aménités forestières parmi d'autres.

23. Proposition de définition des aménités forestières

« Les aménités forestières rassemblent tous les éléments matériels ou immatériels, naturels ou artificiels, qui font qu'une zone boisée est agréable à fréquenter pour y exercer une activité sportive, culturelle ou s'y détendre. »

Volontairement, nous n'aborderons pas les externalités et notamment le rôle de fixation de carbone de la forêt, ainsi que les aspects de la préservation des paysages, de la régulation du régime des eaux, etc... qui relèvent de l'aménagement du territoire et dont la valorisation n'est, pour l'instant, pas envisagée comme un « produit », malgré des incidences économiques très significatives (fixation du carbone, épuration des eaux potables de la ville de Munich ou de Fribourg, etc...).

3 ASPECTS JURIDIQUES

31. Responsabilité civile du propriétaire forestier

C'est un sujet qui focalise l'attention.

En effet, tout propriétaire d'immeubles (dont les forêts) doit s'assurer pour couvrir sa responsabilité civile. Il est important de noter que, quelles que soient les démarches engagées par le propriétaire, ce dernier ne peut déléguer cette responsabilité qui est directement attachée à la propriété du fonds.

Si l'immeuble (forestier) est mis à la disposition d'un tiers (y compris une collectivité territoriale), le tiers doit de son côté assurer sa responsabilité civile pour les activités qu'il organise sur le territoire. Même dans cette hypothèse, le propriétaire reste responsable de son bien et des objets dont il a la garde, notamment les arbres.

En d'autres termes, la « délégation de responsabilité civile » très souvent évoquée n'est pas la solution car le propriétaire conserve toujours sa responsabilité.

En avançant dans l'idée de « délégation de responsabilité », on bute très rapidement sur son incohérence. En effet, cette délégation devrait être assortie des droits associés à cette responsabilité.

Prenons l'exemple des arbres dangereux, la délégation de responsabilité civile suppose le droit pour la personne qui a la délégation de pouvoir abattre les arbres jugés dangereux et le droit d'évacuer le bois.

On voit bien là, qu'il ne peut y avoir délégation de responsabilité sans atteindre le droit de propriété du propriétaire forestier.

La focalisation du problème de la responsabilité civile du propriétaire cache la solution : **un bail** (une convention) par lequel le locataire couvre sa propre responsabilité liée aux activités qu'il développe.

32. Généralités

L'exercice auquel nous nous livrons est principalement destiné à clarifier les choses, à éviter les confusions, les erreurs stratégiques, juridiques ou fiscales.

Ainsi, il nous semble utile de distinguer :

- les **aménités pures** qui relèvent du principe de la location d'un territoire (chasse par exemple), qui sont des revenus fonciers et justifient des baux (baux de chasse) ou des baux commerciaux (accrobranches), et relèvent éventuellement d'une TVA au taux de 19.60% (2005),
- des **aménités « produits »** qui relèvent de la vente de produits forestiers et sont incluses dans le revenu forfaitaire forestier. Elles relèvent d'une TVA au taux de 5.5%,
- des interventions de prestation de service - celles du propriétaire forestier qui réalise des travaux ou des interventions pour le compte d'un locataire - et qui relèvent **donc d'une activité d'entreprise** avec une TVA au taux de 19.60 % (2005).

D'autre part, il nous semble intéressant d'attirer l'attention des propriétaires forestiers sur les dangers du troc : « *en échange de l'ouverture au public de mon massif, vous payez l'assurance responsabilité civile* ».

Au-delà de l'outrance commerciale qui limiterait la valeur d'une aménité à une prime d'assurance, l'absence de cadre juridique et fiscal (contrat et état des lieux notamment) est de nature à générer des problèmes insurmontables.

33. Etude du Code Civil et du Code Rural

Aujourd'hui, la simple intrusion sur une propriété privée non close est difficile à réprimander.

Par contre, dès qu'un intrus cause un préjudice ou commet une indécatesse, les codes ouvrent une possibilité de sanction pour la réparation du préjudice. Il en est ainsi des :

- dépôts d'ordures,
- dégradations de chemins,
- etc.

En matière de valorisation des aménités, ces codes sont relativement pauvres car les loisirs verts et les aménités sont liées au monde contemporain.

Par contre, les codes précisent parfaitement les droits des propriétaires. Ainsi il en est, lorsque le propriétaire valorise ouvertement une activité ou une production et que :

- un braconnier use sans autorisation d'une aménité,
- un voleur récolte sans autorisation un produit de la forêt (bois, champignons, myrtilles, etc...).

Extrait de « aspects juridiques de la cueillette de champignons – Le cas particulier de la forêt de Giroussens (81) – Marie-Christine BARREAU et Christine MAZZONETTO – mai 1997. »,

33.1. Sur la propriété des fruits de la terre

L'article 547 du Code Civil stipule que « *les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils, le croît des animaux, appartiennent au propriétaire par droit d'accession.*

Tout prélèvement de plantes ou partie de plantes sauvages, même en conformité avec les dispositions préfectorales basées sur l'arrêté du 13 octobre 1989, nécessite l'accord préalable du propriétaire ».

L'article 583 du Code Civil indique que « *Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels. Les fruits industriels sont ceux que l'on obtient par la culture* ».

L'article 549 (L. n°60-464 du 17 mai 1960) stipule que « *le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il les possède de bonne foi. Dans le cas contraire, il est tenu de restituer les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique ; si lesdits produits ne se retrouvent pas en nature, leur valeur est estimée à la date de remboursement.* »

33.2. Sur le contrôle et les sanctions

En application de l'article R. 215-3 du Code Rural, « *seront punis des peines prévues pour les contraventions de la quatrième classe ceux qui auront contrevenu aux dispositions réglementaires relatives au ramassage et à la cession à titre onéreux ou gratuit d'animaux, d'espèces non domestiques, de végétaux d'espèces non cultivées* ».

En application de l'article L. 215-4 du Code Rural, « *les objets de l'infraction peuvent être saisis puis confisqués, ainsi que les instruments et véhicule ayant servi à commettre l'infraction. L'infraction de vol peut être constatée, outre les officiers, agents, agents adjoints de police judiciaire, par les gardes des particuliers, et gardes champêtres et agents des eaux et forêts qui constatent les atteintes aux propriétés rurales et forestières* ».

L'article 379 du Code Pénal stipule que « **quiconque a soustrait frauduleusement une chose qui ne lui appartient pas est coupable de vol** ».

Le vol simple est puni par l'article 381 du Code Pénal.

L'article 381 (L. n° 81-82 du 2 février 1981) du Code Pénal indique que « *le vol simple ou sa tentative sera puni d'un emprisonnement de trois mois à trois ans et d'une amende de 1 000 à 20 000 francs ou l'une de ces deux peines seulement* ».

L'article 184 du Code Pénal, loi n° 70-480 du 8 juin 1970 énonce que « *quiconque se sera introduit, à l'aide de manœuvre, menaces, voies de fait ou contraintes, dans le domicile d'un citoyen sera puni d'un emprisonnement de six jours, et d'une amende de 500 à 15 000 francs* ».

L'article R. 331-2 du Code Forestier stipule que « *tout enlèvement non autorisé de champignons, glands, faînes et autres fruits et semences des bois des forêts est puni d'une amende proportionnelle au volume de produits extraits ou enlevés. L'amende maximum encourue par litre enlevé est égale au 1/200 du maximum de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe. Le montant de l'amende ne peut toutefois dépasser le montant maximum prévu pour les contraventions de la cinquième classe* ».

33.3. Sur la jurisprudence

Elle confirme sans réserve la lecture de ces textes. Les condamnations ne sont pas très nombreuses, mais donnent toujours raison au propriétaire (Voir chapitre 6).

34. Aspects pratiques de la lecture des codes

Faute de règles propres aux aménités et compte tenu de ce qui précède, ce sont les règles relatives aux « produits de la terre » qui sont applicables dès que le propriétaire valorise clairement une aménité.

Panneaux, informations légales, informations auprès des mairies, etc... sont autant de démarches qui doivent être engagées par le propriétaire qui souhaite valoriser une aménité. C'est au prix de ces démarches que le propriétaire forestier sera juridiquement protégé contre les braconniers.

La souscription d'un contrat d'assurance responsabilité civile est un des éléments attachés à la propriété foncière. Le propriétaire forestier ne peut y échapper et doit rester attentif aux éventuels artifices qui tendraient à lui laisser croire le contraire.

4 ASPECTS ECONOMIQUES

Il n'existe pas de « recette » mais une véritable panoplie de solutions extrapolables d'autres activités économiques agricoles ou commerciales.

41. Considérations générales

Avant d'engager l'analyse des diverses aménités exploitables en Midi-Pyrénées (et ailleurs), il convient d'aborder quelques considérations générales.

41.1. Contraintes liées à la valorisation d'aménités

Toute activité développée sur un territoire a inévitablement des conséquences sur :

- l'environnement, notamment sur certains espaces naturels sensibles,
- la libre jouissance du lieu, notamment pour le propriétaire,
- voire éventuellement le voisinage.

41.2. Incompatibilités entre les aménités

Certaines aménités sont incompatibles entre elles et d'autres sont incompatibles avec l'activité de production de bois.

La chasse :

- est compatible avec :
 - la production de bois,
 - la récolte ou la production de produits non ligneux,
 - la cueillette de champignons (avec segmentation du calendrier : certaines journées pour la chasse, d'autres pour la cueillette des champignons),
- est incompatible avec :
 - les activités sportives motorisées,
 - les activités sportives dans les cimes.

L'activité sportive dans les cimes :

- est compatible avec :
 - les activités sportives au sol, si l'espace est suffisant (segmentation géographique),
 - des activités commerciales de restauration et buvette,
- est sur la surface concernée, incompatible avec :
 - la production de bois,
 - la chasse,
 - les activités sportives motorisées.

Ces considérations sont primordiales, car elles ont une incidence sur :

- la fixation du prix,
- la rédaction du contrat.

42. Description et suggestion de valorisation des aménités forestières de Midi-Pyrénées

42.1. Activités cynégétiques

42.1.1. Chasse

Généralités

Un territoire est loué en vue de l'exercice d'une activité cynégétique telle que les chasses à tir, en battue, à courre, au vol, en palombière, etc...

Par cette location, le propriétaire d'un fonds (donc détenteur du droit de chasse) transfère son droit de chasse pour une période définie à un locataire, le chasseur. Ce dernier peut être une personne physique ou une personne morale par le biais d'une association.

En matière de chasse, les potentialités d'un territoire sont très hétérogènes avec :

- de très belles valorisations autour de la région parisienne, notamment en Sologne, ainsi que dans l'Est de la France,
- des valorisations bien plus modestes voire nulles, sur le reste du territoire, notamment en Midi-Pyrénées.

Notons que les Associations Communales de Chasse Agréées (ACCA) ne sont pas une limite à la valorisation de l'aménité chasse pour les propriétés d'un seul tenant dont le seuil est établi par arrêté préfectoral. Celui-ci, après des démarches administratives, peut retirer son territoire de l'ACCA et consentir un bail de chasse (y compris à une ACCA).

Fiscalité

Les revenus de la chasse sont **des revenus fonciers**. Ils ne sont donc pas pris en compte dans les revenus forfaitaires.

Le loyer peut être assujéti à la TVA en fonction du régime fiscal choisi par le locataire.

S'il n'est pas soumis à TVA, le bail est alors passible d'une taxe fiscale.

Prix

En Midi-Pyrénées, les baux de chasse se négocient entre 5 € et 60/70 €/ha/an en forêt privée. Dans le Centre et l'Est de la France, ils sont compris entre 25 € et 128 €/ha/an.

Les risques pour le propriétaire forestier.

- la mauvaise négociation du prix,
- l'appropriation du territoire par les chasseurs qui « se croient chez eux » et la sous-location pour des activités pseudo-commerciales.

42.1.2. Activités cynégétiques commerciales

Généralités

Il s'agit de vente de journées de chasse qui sont pour les services fiscaux **des activités commerciales**. Ces journées de chasse doivent donc être différenciées au niveau des baux de chasse.

Fiscalité

Pour le propriétaire forestier, elle est identique à celle de la location de la chasse non commerciale. Par contre, pour le locataire c'est une activité commerciale.

42.1.3. Autres activités cynégétiques

Généralités

Un territoire forestier peut être loué pour d'autres activités que la chasse.

Il peut s'agir de :

- stand de tir,
- ball-trap à poste fixe ou en parcours,
- territoire d'entraînement de chiens,
- etc...

Fiscalité

Elle est identique à celle de la location d'un territoire pour la chasse. Ce sont donc des revenus fonciers. Ils ne sont donc pas pris en compte dans les revenus forfaitaires.

42.2. Activités « sport nature »

42.2.1. Activités sportives légères

Généralités

Nous classons sous cette rubrique les activités de promenade, course à pied, promenade à bicyclette, randonnée équestre, etc... de par :

- la légèreté de leur impact sur le massif (peuplements et chemins),
- la nécessité d'infrastructure spécifique,
- leur exercice individuel ou en petit groupe.

Ces activités, si elles ne sont pas encadrées, sont mal ressenties par les propriétaires privés.

Les initiatives de valorisation sont rares de par le caractère souvent individuel de cette activité. Il est donc difficile et certainement pas rentable de chercher à passer une convention avec chaque usager.

Pour concilier les difficultés ci-dessous, la valorisation de ces activités pourrait prendre deux formes :

- la création d'une association « les joyeux randonneurs de la forêt de M. X » avec laquelle, le propriétaire passerait une convention selon laquelle il louerait le droit d'exercer une (des) activité(s) sportive(s),
- un contrat avec une collectivité territoriale (commune, collectivité de commune, Conseil Général, etc...).

Fiscalité

Les revenus tirés de ces activités sont des **revenus fonciers**. Ils ne sont donc pas pris en compte dans les revenus forfaitaires.

Le loyer peut être assujéti à la TVA en fonction du régime fiscal choisi par le locataire.

Les risques pour le propriétaire forestier

La signature d'une convention incomplète, erronée qui, en fin de compte, s'avèrera plus pénalisante que bénéfique.

Les conventions qui nous ont été montrées, contenaient toutes des clauses dangereuses :

- absence de rémunération pour le propriétaire,
- transfert de responsabilité civile,
- autorisation d'effectuer des travaux sans l'accord préalable du propriétaire,
- des obligations pour le propriétaire sans contrepartie financière,
- plan de signalisation ne faisant pas explicitement référence au nom de la forêt et/ou du propriétaire,
- durée de 10 ans à tacite reconduction.

Ainsi, à l'inverse de l'objectif recherché : *la protection de la propriété privée*, certaines conventions aboutissent à l'appropriation du territoire par les usagers et les services du département.

Un bail, avec un engagement financier et un comportement plus actif de la part du propriétaire, aurait empêché cette situation.

Exemples hors Midi-Pyrénées :

- L'association FORESTOUR organise annuellement un forum sur le tourisme « vert » et confirme l'évolution de la demande pour ce type de tourisme. Elle propose des chambres et des tables d'hôtes sur des massifs forestiers (domaines agro-forestiers), ainsi que diverses activités sportives, récréatives et culturelles.
- Dans l'Oise, le Conseil Général a passé avec plusieurs propriétaires forestiers, une convention qui prévoit l'implication et la rémunération du propriétaire.

42.2.2. Activités sportives motorisées

Généralités

Lorsqu'elles sont exercées de façon sauvage, ces activités s'avèrent être la bête noire du propriétaire forestier de par les nuisances sonores, les risques d'accidents et les dégâts aux chemins et peuplements qu'elles occasionnent.

Par contre, la mode de l'usage de véhicules 4x4, quads ou motos étant là, on peut y voir, pour certains territoires, une opportunité financière sous réserve que l'activité soit cadrée par un bail.

Les baux s'adresseraient à :

- des particuliers,
- une association regroupant plusieurs usagers,
- un organisateur de randonnées.

Ces baux pourraient prévoir un loyer :

- par hectare,
- au km d'itinéraire mis à disposition,
- au nombre de véhicules utilisant le territoire, etc...

Fiscalité

Les revenus tirés de ces activités sont **des revenus fonciers**. Ils ne sont donc pas pris en compte dans les revenus forfaitaires.

Le loyer sera, selon l'option retenue, passible de la TVA.

Les risques pour le propriétaire forestier

- une mauvaise appréciation du loyer du bail en contrepartie d'une activité commerciale démesurée sur son terrain. Il faut donc impérativement localiser et quantifier les itinéraires et le nombre de véhicules,
- la mauvaise appréciation des enjeux environnementaux et les dégradations du milieu pouvant compromettre l'état boisé (défrichement).

Exemples en Midi-Pyrénées :

- Tarn-et-Garonne : site de manœuvres de 4x4 de Dieupentale,
- Haute-Garonne : massif de Belesta, location de pistes d'entraînement pour des rallyes raid,
- tous les départements : pistes de moto-cross sur des territoires communaux.

42.2.3. Activités sportives imposant des équipements

Généralités

Nous classons sous cette rubrique les activités sportives dans les cimes avec :

- l'obligation d'équipements et/ou d'infrastructures plus ou moins lourds,
- l'artificialisation plus ou moins forte du milieu,
- la relative faible surface nécessaire à ce type d'activités.

Si ces activités sont récentes, leur développement est fort. Elles s'exercent, très souvent sur des terrains communaux. Notez qu'il ne s'agit pas ici de parcs d'attractions dans lesquels la forêt n'est pas le support de l'activité.

Les baux peuvent être passés avec :

- des clubs sportifs pour des manifestations ponctuelles ou pérennes,
- des fédérations pour assumer l'amortissement d'infrastructures lourdes.

Fiscalité

Les revenus tirés de ces activités sont des **revenus fonciers**. Ils ne sont donc pas pris en compte dans les revenus forfaitaires.

Le loyer peut être passible de TVA.

Ces baux peuvent prévoir un loyer :

- par hectare,
- par manifestation,
- en fonction du nombre de participants, etc...

Les risques pour le propriétaire forestier

Une mauvaise quantification de l'activité en contrepartie de manifestations trop nombreuses et donc d'une très forte fréquentation du site.

Prix.

Forêt de France (N° 485 page 20) cite des loyers de 2 à 4 000 €/ha pour des activités acrobatiques dans les cimes.

Exemple en Midi-Pyrénées :

- Haute-Garonne, Sté TEPACAP en forêt communale de Rieumes,
- Gers, « Le vert en l'air » commune de Pavie chez un propriétaire privé (forêt soumise à plan simple de gestion),
- une vingtaine de parcs d'activités sportives dans les cimes proches des stations de ski.

42.3. « Cueillette »

Généralités

Pour les activités de cueillette se pose une question de classification : est-ce une aménité ou un produit non ligneux ?

En reprenant la définition des aménités, nous constatons que ce thème n'est pas hors sujet, puisque « *les aménités forestières rassemblent tous les éléments matériels ou immatériels, naturels ou artificiels, qui font qu'une zone boisée est agréable à fréquenter pour y exercer une activité sportive, culturelle ou s'y détendre* ».

Or, le produit de la cueillette est un élément matériel.

Sont donc concernés dans ce chapitre tous les produits, objet d'une cueillette de la part de particuliers ou de professionnels, qu'ils s'agissent de :

- produits comestibles :
 - champignons,
 - fruits forestiers,
 - plantes aromatiques,
- produits pharmaceutiques,
- essences résineuses,
- produits décoratifs utilisés par les fleuristes, les maquettistes, etc...

La cueillette peut prendre plusieurs formes :

- cueillette directe par l'usager, moyennant l'achat d'une autorisation (carte de chercheur de champignon par exemple),
- cueillette par des saisonniers pour le compte du propriétaire lui-même ou de commerçants (dans ce cas ce n'est plus une aménité, mais une vente de produits non ligneux).

Fiscalité

La vente de produits forestiers relève du **revenu forfaitaire forestier**. Dans la grande majorité des cas, il s'agit d'une vente sur pied (comme le bois).

En matière de TVA, les produits de la vente dépendent de l'option choisie par le propriétaire.

Le taux de TVA comme tout produit forestier est de 5.5%.

Les risques pour le propriétaire forestier

Une mauvaise organisation et/ou mauvaise communication pour faire connaître, par exemple, sa décision de vente de cartes de chercheurs de champignons.

Exemple en Midi-Pyrénées :

- le massif de Giroussens dans le Tarn vend depuis 8 ans, des cartes de chercheurs de champignons, prix de la carte individuelle 120 €/an (2006) et déclinaison de prix jusqu'à 56 €,
- en Montagne Noire, une association de propriétaires organise la vente de champignons à un revendeur commerçant,
- dans le Volvestre Ariégeois, une association de propriétaires organise la vente de cartes de chercheurs de champignons.

42.4. Aménités « scientifiques »

Généralités

Il s'agit de convention amenant le propriétaire à préserver un site ou à modifier un itinéraire technique sylvicole à des fins de protection. C'est le cas d'un site Natura 2000, d'une convention avec un Parc National ou Régional, etc...

Cette préservation peut induire :

- une perte de revenu pour le propriétaire,
- des travaux à réaliser sous sa maîtrise d'œuvre,
- l'animation de visite,
- la collecte d'échantillons et autres études scientifiques,
- etc...

Fiscalité

Les revenus tirés de ces activités sont des indemnités ou des prestations de services (travaux). Les premiers (indemnités) sont sans TVA, **ni fiscalité**, les seconds sont assujettis à la TVA en fonction du régime fiscal choisi par le propriétaire.

Les risques pour le propriétaire forestier

Une convention mal négociée avec :

- des cortèges de scientifiques qui envahissent le territoire et dérangent le propriétaire,
- des publications faites sans l'accord du propriétaire,
- une véritable appropriation du lieu par la communauté scientifique.

Exemple en Midi-Pyrénées :

- le massif de Fabas et Saint-André en Haute-Garonne, convention avec l'INRA qui étudie le comportement de la population de chevreuils. Revenu : 0 € mais des informations utiles pour la gestion du cheptel de chevreuils et du plan de chasse.

42.5. Aménités « espace »

Généralités

Il s'agit de la location de territoires qui sont intéressants pour leur immensité et la réalisation d'activités propres à valoriser cette immensité.

Il est possible de décliner sans être exhaustif :

- l'aménagement d'une station de ski ou de randonnée hivernale,
- le tournage d'un film,
- l'organisation d'un spectacle musical ou culturel,
- des manœuvres militaires,
- etc...

Fiscalité

Les revenus tirés de ces activités sont des **revenus fonciers**. Ils ne sont donc pas pris en compte dans les revenus forfaitaires.

Le loyer peut être assujéti à la TVA en fonction du régime fiscal choisi par le propriétaire.

Les risques pour le propriétaire forestier

Une mauvaise convention notamment au niveau du respect des infrastructures et peuplements.

43. Notion de faire-valoir

Cette notion est relativement importante, car elle nous permet d'aborder la notion de *qui fait quoi*.

43.1. Faire-valoir direct

Le propriétaire (ou le gérant du GF) prend **directement** en charge l'animation et la valorisation des aménités. C'est donc à lui de choisir le bon environnement fiscal. Ainsi :

- la commercialisation des produits (bois, champignons, fruits forestiers, etc...) relève :
 - du forfait pour les revenus,
 - de la TVA optionnelle si le chiffre d'affaires moyen sur deux années consécutives est inférieur à 46 000 € HT,
 - de la TVA obligatoire au-delà de ce seuil (référence 2005).
- l'intensification de la valorisation (produit ou aménité) par des investissements et équipements relève :
 - du revenu agricole (forfait ou réel) s'il s'agit d'une production autre que le bois, avec les options habituelles en ce qui concerne la TVA,
 - de revenus commerciaux si la forêt ne devient plus qu'un simple support pour l'activité. Dans ce cas, il n'y a pas échange de produits récoltés sur le fonds forestier, au sens physique du mot.

Le promoteur de l'activité doit se poser d'autres questions :

- l'activité est-elle en harmonie avec l'objet de la société (pour le GF) ?
 - la réponse est oui, s'il s'agit de vente de produits, bois ou autres produits forestiers,
 - la réponse est non, s'il s'agit d'actes de commerce, c'est-à-dire dans la majorité des ventes d'aménités à l'exception des cueillettes,
- dans la négative, le promoteur aura intérêt à créer une structure particulière pour valoriser les aménités du massif. Il créera en ce sens une société commerciale (EARL, SARL, SAS, SA) qui louera le territoire forestier par le biais d'un contrat et paiera un loyer.

43.2. Faire-valoir par location

Le propriétaire (ou le gérant pour GF) met le terrain à la disposition d'un locataire qui y exercera une activité précise :

- les loyers sont des revenus fonciers,
- le régime de la TVA est identique à celui du faire-valoir direct.

Si les tâches du propriétaire s'en trouvent particulièrement réduites, il n'en est pas moins dispensé de suivre les comportements de son locataire notamment pour vérifier si les engagements pris dans le contrat sont bien respectés.

43.3. Faire-valoir avec participation du propriétaire

C'est l'alternative aux deux solutions précédentes. Le propriétaire (ou le gérant du GF) assume la gestion forestière du massif.

Parallèlement, en association avec le promoteur de la valorisation d'une aménité, le propriétaire participe financièrement et/ou matériellement à cette activité.

Les conseils donnés en matière de faire-valoir par location (notamment au niveau du contrat) restent valables. Par contre, cette solution apporte au propriétaire plus de sécurité et de contrôle.

44. Contrat

Aujourd'hui,

- il n'existe pas de contrat spécifique à la location de territoire forestier ou naturel pour la valorisation des aménités,
- ce type de location ne relève pas des baux ruraux,
- il convient donc d'adapter le type du contrat à l'activité principale exercée.

44.1. Contenu du contrat

Quel que soit le type de contrat retenu, celui-ci comportera obligatoirement les chapitres ci-dessous.

Toutefois, en fonction des aménités traitées, certaines rubriques pourront être abandonnées.

Les informations administratives

- identité des contractants avec noms, prénoms et fonction des personnes représentant les sociétés ou associations,
- description administrative précise du territoire mis à disposition avec des références cadastrales très claires et éventuellement un plan,
- description des éventuels bâtiments mis à la disposition du preneur,
- durée du contrat et périodes autorisées (ou interdites) dans l'année, la semaine ou la journée,
- références de l'assurance responsabilité civile du preneur (attestation d'assurance à joindre).

Les informations financières

- montant du loyer HT,
- affectation ou non à la TVA et son taux,
- si le loyer dépend d'une variable (nombre de jours, nombre de participants, nombre de km de pistes empruntées, etc...), la méthode de calcul de cette quantité ou le nombre forfaitaire préalablement établi,
- échéancier de paiement du loyer,
- mode d'indexation du loyer.

La durée et la résiliation du bail

- la durée est libre mais très souvent de 9 ans en référence aux baux commerciaux ou aux baux ruraux,
- son renouvellement est à préciser. La tacite reconduction n'est pas une bonne solution, car le renouvellement doit être l'occasion de réfléchir à la situation en cours et permettre de modifier les clauses qui ne donnent pas entière satisfaction,
- le mode de résiliation du bail (recommandé par exemple) et le délai du préavis sont à préciser,
- prévoir les éventuelles indemnités à verser pour résiliation :
 - éventuelle perte de recettes,
 - améliorations apportées au fonds...

Les informations techniques

- activités autorisées,
- leurs conséquences sur le territoire au niveau :
 - des bâtiments,
 - des chemins et accès,
 - des peuplements,
 - des cours d'eau,
 - des sols (piétinement),
 - des espaces naturels sensibles...
- les moyens retenus pour remédier à ces conséquences avec :
 - le choix du maître d'œuvre (le propriétaire ou le locataire ?),
 - les modalités de financement des moyens retenus,
- les activités interdites,
- les activités développées par le propriétaire pendant le bail (notamment les coupes et travaux de régénération),
- les activités exercées par d'autres locataires (problèmes de compatibilité) pendant le bail,
- les obligations du preneur en matière d'information des autres usagers (y compris le propriétaire).

Les interventions du preneur sur les immeubles bâtis, forestiers et infrastructures

- les interventions autorisées sous la maîtrise d'œuvre du preneur,
- les interventions interdites,
- dans l'hypothèse de coupe de bois autorisée pour le preneur, les modalités pratiques de la coupe (localisation, destination du bois, prix, etc...),
- les modalités de demande d'autorisation préalable,
- la réception des interventions par le propriétaire,
- les modalités d'éventuelle indemnisation du preneur en fin de bail.

L'état des lieux

- il est indispensable pour les bâtiments,
- il est recommandé pour :
 - les infrastructures,
 - les peuplements forestiers,
 - les sols forestiers,
 - les cours d'eau et d'une façon générale les espaces naturels sensibles.

La propriété des noms et le droit à l'image,

- le droit d'usage du nom du massif,
- le droit d'utiliser des images du massif et/ou des bâtiments,
- le choix du nom des activités commerciales,
- etc...

Pour les aménités scientifiques

- l'obligation de communiquer au propriétaire les publications scientifiques relevant des observations faites sur son territoire,
- l'obligation de citer la convention et le nom du propriétaire dans toutes les publications ou articles en rapport avec cette convention,
- les modalités de prélèvement des échantillons,
- les modalités et calendrier des visites de scientifiques...

44.2. Type de contrat

44.2.1. Mises à disposition ponctuelles

Il s'agit, par exemple, d'une mise à disposition pour un événement (une course d'orientation, l'organisation d'un événement, le tournage d'un film, etc...). La durée d'utilisation est d'une journée à un an.

Une simple convention qui prévoit de façon détaillée les obligations et engagements des parties sur la trame évoquée ci-dessus, suffit.

44.2.2. Mises à disposition pour des périodes de 1 à 9 ans

Le cadre de la convention ne nous semble plus adapté. Il faut avoir recours au bail.

Le bail est une convention adaptée à la mise à disposition d'immeubles pour une longue durée.

En fonction des aménités et surtout du mode d'exploitation, deux cas se présentent :

- Si l'activité est **civile** (association de chasseurs, association de promeneurs, etc...), le bail ne relève d'aucun cadre législatif particulier. Le modèle du bail de chasse peut être retenu mais une durée de 9 ans n'est pas obligatoire.
- Si l'activité est **commerciale** (activité sportive dans les cimes, vente de journées de chasse, location de véhicules tout terrain, etc...), le choix d'un **bail commercial** doit être fait. Le bail commercial est réglementé. Il « protège le preneur » qui va développer une activité commerciale en utilisant les infrastructures du propriétaire.

Il est évident que la contrepartie d'un bail commercial sera une forte appropriation du lieu (la forêt) par le locataire avec la création d'un véritable pas-de-porte pour l'activité développée. Cette situation sera d'autant plus évidente que le bail commercial est d'une durée de 9 ans (obligatoire) et que le preneur a droit au renouvellement.

Dans l'hypothèse où le propriétaire choisit une « simple convention », les chapitres proposés pour le bail peuvent être également retenus.

Il faut préciser que « la convention ne constitue pas une servitude susceptible de grever la propriété ».

44.2.3. Mises à disposition pour des périodes longues 10 à 99 ans

Dans ce cas, la convention n'est plus adaptée. Il faut envisager :

- le **bail commercial**,
- le **bail à construction** dans certaines circonstances, notamment si l'activité nécessite la construction de bâtiments (situation relativement rare pour valoriser les aménités). La durée d'un bail à construction est de l'ordre de 20 à 40 ans,
- le **bail emphytéotique** dont la durée est de 18 à 99 ans.

Ces baux sont rédigés pour « protéger le preneur » qui va développer une activité imposant des infrastructures « lourdes » (station de ski par exemple).

Il est évident que l'appropriation du lieu (la forêt) par le locataire sera très forte.

Toutes les recommandations énumérées dans le chapitre précédent sont applicables à ce type de contrat.

45. Aspects financiers

45.1. Généralités

La propriété forestière est un placement immobilier. Parmi les raisons qui font qu'un investisseur acquiert un bien forestier, il y en a deux principales :

- la préservation du capital sur le long terme,
- la source de revenus plus ou moins réguliers.

Tout projet de valorisation d'une aménité doit tenir compte de ces deux raisons.

La préservation du capital relève d'un raisonnement spéculatif, c'est-à-dire de paris sur le moyen et long terme.

Lors d'une valorisation forestière par la production de bois, cette notion est simple : ai-je intérêt à spéculer sur le pin ou sur le chêne ?

Par contre, dans l'hypothèse de la valorisation d'aménités, cette notion se complique : ai-je intérêt à spéculer sur une aménité cynégétique ou sur celle, par exemple, liée à un sport mécanique ?

La source de revenus réguliers est, une notion encore plus complexe. Elle cherche à répondre à la question « quel rendement financier puis-je espérer retirer de la valorisation d'une ou plusieurs aménités en contrepartie des contraintes générées par cette valorisation ? »

La valorisation d'aménités étant un acte nouveau lié aux besoins de notre société contemporaine, nous ne pouvons donner des « règles » mais seulement des principes :

- la compatibilité entre les différentes activités envisagées,
- la compatibilité avec la production forestière.

Avantages, inconvénients et incompatibilités listés, il vous faudra trouver la contrepartie financière qui fera que le propriétaire engage une telle entreprise : la mise à disposition de votre territoire et donc son aliénation partielle.

45.2. Compatibilité entre les différentes activités envisagées et les productions forestières

L'approche économique est en relation directe avec les aspects pratiques déjà évoqués : quelles seront les conséquences de l'activité envisagée sur les autres aménités et la production forestière ? Y aura-t-il des pertes de revenus ?

Pour le propriétaire forestier, il s'agit véritablement d'un choix d'objectifs.

45.3. Nécessité d'une convention

Par la convention, le preneur cherche à se protéger. Cette démarche légitime doit être étudiée par le propriétaire en terme de conséquence sur ses propres intérêts et/ou ses propres activités sur le massif (production de bois notamment).

Si les investissements prévisibles sont lourds, le preneur aura besoin d'une bonne protection (bail commercial). Cette protection aura une répercussion directe sur le prix.

45.4. Prix

Pour certaines aménités (chasse par exemple), le prix est « relativement » facile à établir puisqu'il existe des références. Mais pour de nombreuses aménités, le propriétaire forestier va devoir « inventer » un prix faute de références. A défaut de pouvoir donner des réponses claires, nous donnons des approches « logiques ».

45.4.1. Approche par le taux financier

L'analyse des années passées nous révèle que :

- le propriétaire forestier accepte un rendement financier de son massif compris entre 2 et 3% par an. Ce taux très faible est lié au fait qu'il retire des satisfactions personnelles (des aménités) de la propriété de son massif,
- le propriétaire d'immeubles **urbains** accepte en 2005 un rendement financier de ses appartements de **5 à 8%**. Ce taux élevé prend en compte le fait que la propriété d'appartements (par exemple) :
 - n'apporte aucune aménité,
 - autorise une prévision de plus value,
 - porte sur un bien soumis à vétusté,
- le propriétaire d'immeubles **industriels** accepte un rendement financier de **6 à 10%**. Ce taux prend en compte :
 - la notion de risque en fonction du type de locataire et/ou d'activité,
 - autorise une prévision de plus value,
 - porte sur un bien soumis à vétusté.

Le propriétaire forestier qui souhaite valoriser les aménités forestières se rapproche du locataire d'immeubles industriels. Ainsi, il doit se poser les questions suivantes :

- vais-je perdre l'usage de mes propres aménités ?
- quel sera le niveau d'appropriation du terrain forestier par le locataire ou l'utilisateur de l'aménité ?
- quels sont les risques financiers que je prends ?
- ai-je des chances de plus-value ou un risque de moins-value ?
- quelle sera la durée de vie (vétusté) des aménités ou des équipements ?
- etc...

En fonction des situations, les aménités pourront ainsi générer un loyer de 1 à 10% de la valeur du massif forestier :

- 1 à 2% pour des aménités peu contraignantes et sans effet sur les autres sources de revenu. Ce sera le cas des cueillettes ou des activités sportives légères,
- 2 à 5% pour des aménités contraignantes qui peuvent perturber les autres sources de revenu. Ce sera le cas de la chasse, d'activités sportives motorisées,
- 5 à 10% pour les aménités contraignantes telles que les activités commerciales de toutes natures : chasse commerciale, activités sportives organisées...

Notons que la surface à retenir est celle directement affectée à l'activité et non l'intégralité de la surface du massif.

A titre d'exemple, la valeur du loyer annuel par hectare peut s'établir sur les bases suivantes :

prix des forêts	valeur possible des aménités en % de la valeur du massif (chiffres par hectare)							
	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	5.00%	7.00%	9.00%	10.00%
1 500 €	15 €	30 €	45 €	60 €	75 €	105 €	135 €	150 €
2 000 €	20 €	40 €	60 €	80 €	100 €	140 €	180 €	200 €
3 000 €	30 €	60 €	90 €	120 €	150 €	210 €	270 €	300 €
3 100 €	31 €	62 €	93 €	124 €	155 €	217 €	279 €	310 €
4 000 €	40 €	80 €	120 €	160 €	200 €	280 €	360 €	400 €
5 000 €	50 €	100 €	150 €	200 €	250 €	350 €	450 €	500 €

La valeur de l'hectare moyen de forêt est en 2003 de 3 100 € (étude SAFER-CDC).

Critique de cette approche

Elle part du principe que la valeur des aménités est d'autant plus forte que la forêt a de la valeur forestière, ce qui n'est pas obligatoirement le cas.

45.4.2. Approche par comparaison

En principe, les estimations par comparaison doivent se faire pour une même activité, mais faute de références, ce chapitre propose un cadre.

Les baux ruraux (de terres agricoles) : 120 à 150 €/ha/an dans le cadre de baux très fortement réglementés.

Les loyers de chasse en Midi-Pyrénées : 5 à 70 €/ha/an

Les loyers de chasse en France : 5 à 128 €/ha/an

Qu'en est-il des loyers de sols nus commerciaux ou industriels ?

D'après notre enquête, ces loyers s'échelonnent de 10 à 25 € par an et par mètre carré.

D'autre part, la location d'un terrain nu pour l'édification d'un local commercial peut rapporter 10% de la valeur du terrain industriel dans le cadre d'un bail à construction.

L'extrapolation par hectare n'est pas pertinente. Par contre, il est possible d'établir le « prix d'entrée », c'est-à-dire la somme minimale qu'il convient de déboursier pour louer un terrain industriel nu et pour y installer une activité commerciale ou industrielle. En retenant une surface minimale de 1000 m², le loyer se situe dans la fourchette de 10 000 à 25 000 € par an.

Nous ne tirons pas de conclusions hâtives, mais laissons ces chiffres à la méditation des propriétaires et décideurs.

45.4.3. Approche par la charge sur l'activité

En gestion d'entreprise commerciale, il existe un ratio : loyer / chiffre d'affaire.

Ce ratio est de 8 à 12%. Cette valeur nous semble extrapolable à la valorisation des aménités forestières. Elle est en harmonie avec les valeurs déjà évoquées.

45.4.4. Prix accepté par le locataire

Rien ne sert de fixer un prix qui ne pourra être accepté par le locataire. Aussi, avant d'annoncer un prix, il convient de « se mettre à la place du locataire » et d'étudier son projet avec attention : chiffre d'affaires espéré (ou avantages attendus pour une collectivité), etc...

Exemple : Détermination du prix de la carte de chercheur de champignons en forêt de Giroussens dans le Tarn

- comparaison avec le prix d'une carte de pêche,
- création d'un véritable tarif pour :
 - fidéliser les acheteurs réguliers,
 - favoriser les achats familiaux,
 - créer un prix de groupe.

Ainsi, pour un massif de 600 ha d'un seul tenant, la carte de cueilleur de champignons en forêt de Giroussens est en 2006 de :

- 124 € pour une **personne isolée** (ne faisant pas partie d'un groupe),
- 56 € pour une **personne rattachée** (faisant partie d'un groupe de plus de 10 personnes).

45.4.5. Cas particulier de location des terrains communaux

Bon nombre d'activités sportives dans les cimes sont exploitées sur des terrains communaux pour un loyer « gratuit ».

Cette situation n'est pas anachronique, la commune tirant directement un intérêt dans le développement de cette activité :

- animation locale,
- taxe professionnelle,
- emplois, etc...

Par contre, il est évident qu'un propriétaire forestier n'est pas dans cette configuration.

45.5. Conséquences fiscales des choix

Elles ne sont pas neutres sur des décisions. Le choix d'une solution résulte en principe du revenu net (impôts déduits) qui résulte d'une activité.

A ce titre, attention aux mises à disposition gratuites en contrepartie de travaux ou d'avantages, car le montant de ces avantages est un **loyer** taxable en tant que tel.

45.6. Choix du mode de faire-valoir

Il n'est pas neutre dans la décision du propriétaire forestier.

- le **faire-valoir direct** impose une forte implication du propriétaire,
- au contraire, la **location** le libère de toute contrainte mais, en contrepartie, elle le prive également de toute participation,
- la participation du propriétaire en tant qu'associé de la structure qui valorise les aménités est certainement une excellente solution.

45.7. Prestations de services et troc

Il nous semble important de parler du troc c'est-à-dire **de l'échange de services** (entretien de chemins, mise en place de panneaux, prise en charge de l'assurance responsabilité) contre la mise à disposition **gratuite** d'un territoire.

Le troc

Très souvent abordé par les propriétaires et les éventuels locataires (collectivités territoriales), la pratique du troc est à bannir car :

- dangereuse pour les propriétaires forestiers, car involontairement spoliatrice de leur droit de propriété,
- son opacité génère un risque fiscal puisque tous les avantages « offerts » en guise de loyer sont des **revenus fonciers** qui, si le propriétaire forestier est assujéti à la TVA, devront être pris en compte pour le paiement de cette taxe, à défaut de quoi les services fiscaux établiront une estimation des travaux réalisés.

Les prestations de services

Elles concernent les prestations de services effectuées par le propriétaire pour le compte d'un locataire. Ces prestations doivent faire l'objet d'une rémunération **particulière**, dans le cadre d'un régime fiscal approprié. Il ne doit pas y avoir confusion et/ou amalgame entre loyer et prestation de services.

46. Synthèse

Pour tout projet de valorisation d'aménités forestières, il est conseillé de réfléchir aux points ci-dessous.

46.1. Connaissance du milieu

46.1.1. Propriété

- limites,
- cohérence foncière,
- zones (milieux) fragiles...

46.1.2. Aménités valorisables

- liste,
- sont-elles toutes compatibles entre elles ?
- sont-elles compatibles avec le projet forestier du propriétaire ?

46.1.3. Voisinage

- aménités valorisées dans le voisinage,
- la valorisation de l'aménité envisagée pourrait-elle être associée aux valorisations avoisinantes existantes ?
- le voisinage peut-il être dérangé par la valorisation des aménités envisagées ?

46.2. Etude du marché

- existe-t-il une demande d'aménités forestières ?
- importance de cette demande ?
- origine de cette demande : individus isolés, groupements de personnes, collectivités ?
- moyens à mettre en œuvre pour gérer cette demande ?

46.3. Recherche de partenaires et choix du mode de mise en valeur

- capacité du propriétaire forestier à valoriser lui-même ces aménités forestières ?
- intérêt ou non de s'associer avec d'autres propriétaires forestiers ?
- est-il utile de se rapprocher d'associations (de chasse, de protection de la nature, etc...) ?
- faut-il impliquer les municipalités ou les collectivités de communes ?
- faut-il impliquer les offices du tourisme ?
- etc...

46.4. Recherche de financement

- Etat,
- Régions,
- Départements,
- Offices du tourisme,
- Collectivités de communes, voire les grandes métropoles...

46.5. Autorisations administratives éventuelles

- autorisation de défricher,
- permis de construire,
- licence de débit de boissons,
- modification éventuelle du plan simple de gestion...

46.6. Rédaction du bail (convention)

46.6.1. Engagements respectifs des signataires

46.6.2. Prix

- recherche de références,
- approche financière de la valeur du loyer,
- vérification de cohérence, notamment cumul éventuel des aménités.

46.6.3. Etat des lieux

- des bâtiments,
- des infrastructures,
- des peuplements forestiers et des espaces naturels sensibles.

46.7. Suivi de l'exploitation

Quel que soit le mode de mise en valeur retenu, une surveillance rapprochée s'impose les premières années pour vérifier que le bail est bien compris.

5 CONCLUSION

Rappelons les points clefs du constat :

- la décennie 2000 – 2010 redécouvre et même réinvente les aménités forestières,
- « le citoyen des années 2000 – 2010 s'approprie avec une intensité de plus en plus forte des aménités forestières ... »,
- les espaces forestiers représentent pour les citoyens « un des derniers espaces véritablement naturels »,
- les propriétaires forestiers subissent ces usages avec un mélange de crainte, de rejet, de peur et d'intérêt qui ne doit pas laisser le monde forestier indifférent,
- parallèlement, des initiatives voient le jour, marquant clairement la volonté des propriétaires forestiers de réagir positivement, tout en recherchant dans les aménités des nouvelles sources de revenus.

Les chiffres des activités touristiques en Midi-Pyrénées confirment cette analyse :

- chiffre d'affaires 2005 ⇒ 1.9 milliards d'Euros,
- 14 millions de séjours touristiques /an et 80 millions de nuitées,
- 28 000 emplois permanents salariés et 8 700 personnels saisonniers.

Rappelons que notre ambition est d'ouvrir un débat et non d'apporter des solutions toutes faites. Les initiatives positives ouvrent des voies, mais nous sommes loin de solutions définitives. Notre imagination dispose sur le sujet des aménités forestières, d'un très vaste territoire. Nous aurons atteint notre objectif si le débat s'ouvre et si des réalisations voient le jour.

Les aménités, appréhendées comme des « produits commerciaux » placent le propriétaire dans un esprit d'entrepreneur **qui cherche, non pas à subir, mais à anticiper pour mieux maîtriser et devenir un partenaire actif face au besoin naissant de notre société.**

Pour cela nous avons successivement abordé :

- la définition des aménités forestières,
- les aspects juridiques du « produit » aménités forestières,
- les aspects économiques avec :
 - la description des différentes aménités forestières de Midi-Pyrénées,
 - la notion de faire-valoir,
 - le contrat : conventions et baux,
 - les aspects financiers, notamment le prix des loyers.

Depuis l'ouverture de ce travail, de nombreuses réunions, colloques et autres exposés sur le sujet nous ont convaincus d'une chose :

Le marché de la valorisation des aménités forestières est grand ouvert. La Loi du 9 juillet 2001 en établit le cadre légal. Quelques réalisations voient déjà le jour. Comme pour toute activité naissante, le pire côtoie le meilleur. Le propriétaire forestier doit donc, tel un entrepreneur, construire son projet et répondre à la demande d'aménités aujourd'hui formulée. A défaut de quoi, faute d'avoir su innover, il risque de subir la violation de son territoire.

Marie-Christine BARREAU, Gilles BARREAU, Philippe THEVENET - Juillet 2006.

6 ANNEXE - JURISPRUDENCE.

Extrait d'une étude privée

« Aspects juridiques de la cueillette de champignons – Le cas particulier de la forêt de Giroussens (81) – Marie-Christine BARREAU et Christine MAZZONETTO – mai 1997. »

61.1.1. Jugement du Tribunal Correctionnel de Saint-Gaudens du 12 mars 1981

6.1.1.1.1. Faits

M. Fernand LAFFAGNE a déposé une plainte pour vol de champignons, après avoir surpris un individu qui ramassait des champignons dans un bois lui appartenant.

L'individu portait un panier contenant environ 8 à 10 Kg de champignons et est parti au volant d'une Peugeot 304 break de couleur bleu, portant le numéro 6422 SB 31.

Ce bois était clôturé de fils de fer et des panneaux interdisant le ramassage de champignons étaient apposés à la lisière et sur le côté du bois.

Le propriétaire du véhicule Peugeot reconnaît avoir ramassé 8 à 10 Kg de champignons, mais prétend ne pas avoir vu que le bois était clôturé et qu'il était apposé des pancartes.

6.1.1.1.2. Décision

Le juge reconnaît que les champignons doivent être considérés comme des fruits naturels de la terre qui appartiennent au propriétaire par droit d'accession en vertu des dispositions de l'article 547 du Code Civil.

L'article 388 du Code Pénal vise « *quiconque aura volé ou tenté de voler, dans les champs, des récoltes ou autres productions utiles de la terre ...* ». Le terme de champs doit être entendu dans un sens large. Par son pluriel, il comprend la campagne en général.

Il peut comprendre aussi bien les terres cultivées, les prés ou encore les bois et forêts.

L'individu a donc bien commis un vol au titre de cet article.

D'autre part, ce dernier n'a pas pu invoquer sa bonne foi vu que le bois était clôturé, et qu'il y avait des panneaux indiquant que la cueillette était interdite.

De ce fait, le Tribunal de Grande Instance de Saint-Gaudens déclare l'individu coupable, et le condamne de façon modérée de la sanction pénale prévue par la loi, pour vol de champignons.

Ce dernier est redevable d'une peine de 300 Frs d'amende, et à la somme de 165 Frs de frais envers l'Etat liquidés.

61.1.2. Jugement du Tribunal de Police de Saint Girons (09) du 26 avril 1999

6.1.1.2.1. Faits

Mme Passemar a déposé une plainte pour vol de champignons commis par M. X identifié et pris sur le fait.

6.1.1.2.2. Décision

En vertu des articles R 212-8, R 212-9 et R 215-3 du code M. X a été condamné à 750 F d'amende.

61.1.3. Arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux, Chambre d'Appel Correctionnelle

Arrêt du 13 février 1986 relatif à la 1ère instance du T.G.I. de Saint-Gaudens du 12 mars 1981.

Suite à la décision du tribunal correctionnel les parties interjettent appel.

L'affaire se retrouve alors devant la Cour d'Appel de Bordeaux qui qualifie l'affaire de vol simple en vertu de l'**article 379 du Code Pénal**.

Cet article stipule qu'il y a soustraction frauduleuse de fruits naturels appartenant de plein droit au propriétaire du sol selon les articles 547 et 583 du Code Civil.

Les cèpes ne sont pas des res nullius, ils doivent être considérés comme des fruits naturels de la terre et appartiennent au propriétaire du terrain sur lequel ils poussent.

Cet arrêt de la cour d'appel de Bordeaux a fait jurisprudence.

Le juge a pris clairement position au regard de l'argument invoqué par un maraudeur arguant du fait qu'il n'avait pas pu savoir qu'il pénétrait sur une propriété privée.

Il reconnaît la non-obligation au propriétaire de clôturer l'immeuble ou d'en interdire l'accès par voie d'affiche, pour interdire la cueillette.

L'article 547 du Code Civil "ne fait nulle obligation au propriétaire du sol, pour conserver son droit sur les fruits naturels ou industriels de la terre, de clôturer son immeuble ou d'en interdire l'accès par voie d'affiches ou autres moyens"

De plus, cet arrêt fait œuvre de modèle car il a permis -sans contestation possible- d'en finir avec la mièvre notion de « tolérance » jusque là appliquée avec souplesse par les juridictions répressives.

En effet, cet arrêt précise que « la tolérance de ramassage des champignons par les propriétaires du sol, au profit des tiers, ne peut plus être présumée pour les cèpes pas plus que pour les autres produits du sol ayant une valeur commerciale ».

En vertu de cet arrêt, il incombe donc aux ramasseurs de s'assurer préalablement que la cueillette est tolérée par les propriétaires du sol.

Il n'a donc plus lieu de signaler par divers moyens, pancartes, panneaux, etc., que la cueillette de champignons est interdite.

La tolérance de ramassage ne peut pas être présumée compte-tenu de leur valeur commerciale et du fait que les champignons ne sont pas des res nullius.

Le vol de fruit sera établi dès que la cueillette sera faite sur le terrain d'autrui.

61.1.4. Arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux, Chambre d'Appel Correctionnelle 5 mai 1986

Cette décision de la Cour d'Appel de Bordeaux du 5 mai 1986 va dans le même sens que la décision du 13 février 1986.

L'affaire est traitée de la même manière.

Le Juge qualifie de **vol** le comportement du tiers, en vertu de l'article 381 du Code Pénal et de l'article 547 du Code Civil.

Le juge reconnaissait au propriétaire du fond, le droit sur les fruits naturels même sans avoir clôturer son immeuble ou d'en interdire l'accès par voie d'affichage ou tout autres moyens ; car les cèpes ne peuvent pas être considérés comme des res nullius.

Le juge utilise de plein droit la décision rendue le 13 février 1986.

Le juge indique qu'il n'y a pas de présomption de tolérance du ramassage des champignons par le propriétaire du sol. La tolérance n'est pas une source de droit.

Actuellement vu la valeur marchande des produits issus du bois, et les abus des ramasseurs, cette tolérance disparaît.

Nous venons de constater que la législation en la matière existe et nous pouvons dire qu'elle est même abondante.

7 BIBLIOGRAPHIE

- Les possibilités d'accueil du public
dans les forêts privées d'Ile-de-France
Tanguy Valois – élève ingénieur Agro – Paris-Grignon. juin 2005
- FORET DE FRANCE
Accès du public en forêt. L'Oise innove. novembre 2005
- Conseil Général du Morbihan
Convention de passage d'un réseau d'itinéraire de randonnée
en forêt. octobre 2005
- Flash Forêt Tourisme
La forêt peut-elle vendre ses charmes ? octobre 2005
- La Dépêche du Midi
4x4, quads et motos placés sous surveillance. 26 octobre 2005
- IFEN – les données de l'environnement
Les multiples valeurs de la forêt française. août 2005
- FORETS DE FRANCE
Dossier : Tourisme et loisir. juillet/août 2005
- La forêt privée
L'accueil du public en forêt : contraintes et avantages. juillet/août 2005
- GF INFOS – CRPF MP
La forêt peut-elle vendre ses charmes ? juin 2005
- FORETS DE FRANCE
Tourisme vert, pas sans les propriétaires. mars 2005
- La propriété privée rurale
Servitude environnementale. octobre 2004
- BOISmag
Forêt privée : moins de production, plus de loisirs. juin 2004
- CEMAGREF
Produits La Revue Ingénieries
Aménités rurales : une nouvelle lecture des enjeux territoriaux. août 2003
- RDV techniques de l'ONF
Evaluation des fonctions non marchandes de la forêt. été 2003
- FORETS DE FRANCE
Quelques références bibliographiques sur le tourisme rural
Tourisme et forêt : s'organiser pour répondre à la demande. mars 2003
- LA PROPRIETE AGRICOLE
Le point sur les chemins : agir ou subir, il faut choisir. février 2003

SOURCE – Tourisme en forêt – vers un développement commun novembre 2002 contexte, enjeux, limites.	
CEMAGREF – guide technique du forestier méditerranéen français Usages et fonctions multiples de la forêt méditerranéenne.	novembre 2002
FORET DE FRANCE Accès du public en forêt privée.	avril 2002
ENGREF – mémoire de fin d'études de Melle Valérie SCHUMBERGER Les possibilités d'ouverture au public des forêts privées.	juin 2001
LA PROPRIETE AGRICOLE Une expropriation déguisée...	juillet - août 2000
LA PROPRIETE AGRICOLE Sports de nature et propriété Chemins : à chacun sa destination.	avril 2000
FORET ENTREPRISE Articles divers sur les champignons dont celui sur Giroussens.	1998
Etude privée « Aspects juridiques de la cueillette de champignons Le cas particulier de la forêt de Giroussens (81) Marie-Christine BARREAU et Christine MAZZONETTO».	mai 1997
BOIS ET FORETS DE POITOU-CHARENTES L'accès du public en forêt n'est qu'une tolérance.	1995
FORETS DE FRANCE Accidents : qui est responsable ?	avril 1995