



**HAL**  
open science

# L'agritourisme périurbain dans les collines de Toscane centrale

Coline Perrin

► **To cite this version:**

Coline Perrin. L'agritourisme périurbain dans les collines de Toscane centrale. Les agricultures périurbaines, un enjeu pour la ville : vers des projets de territoire, Oct 2007, Paris, France. 12 p. hal-00459988

**HAL Id: hal-00459988**

**<https://hal.science/hal-00459988>**

Submitted on 26 Feb 2010

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## L'agritourisme périurbain dans les collines de Toscane centrale

Coline Perrin<sup>1</sup>

*Article à paraître en 2010 dans les Actes du colloque international  
« Les agricultures périurbaines, un enjeu pour la ville : vers des projets de territoire »,  
UMR GECKO (Université de Paris X Nanterre)  
Ecole Nationale Supérieure du Paysage de Versailles,  
du 10 au 12 octobre 2007*

Pour visiter les villes d'art de Florence, Sienne, Arezzo ou Volterra, les touristes, notamment les étrangers, s'installent volontiers dans les collines de Toscane centrale, attirés par les paysages, les produits du terroir et un patrimoine bâti ancien de grande valeur. L'agritourisme est un produit phare du tourisme toscan, en augmentation régulière de 10 à 15 % par an depuis 1990. Il constitue pour les exploitations situées en périurbain une forme de diversification fréquente et rentable. Il entretient le lien ville-campagne et une agriculture constitutive du patrimoine urbain. Il favorise aussi les rencontres entre ruraux et citadins, surtout si des activités culturelles, récréatives ou didactiques autres que l'hébergement ou la restauration sont proposées. Il pourrait donc contribuer à un projet de territoire agri-urbain.

Le succès de l'agritourisme toscan nous invite à nous interroger sur ses potentialités et ses spécificités en périurbain. Après avoir retracé l'essor et la diffusion de l'agritourisme en Toscane, nous dégagerons différentes formes d'agritourisme périurbain, dans les grands domaines, puis dans les petites exploitations, en s'interrogeant toujours sur l'intégration réelle de l'accueil touristique avec l'activité agricole. L'ouverture des exploitations au tourisme mène souvent à une prépondérance de cette activité : on pourra donc se demander dans quelle mesure l'agritourisme marginalise l'agriculture existante ou favorise plutôt une forme nouvelle d'agriculture urbaine multifonctionnelle.

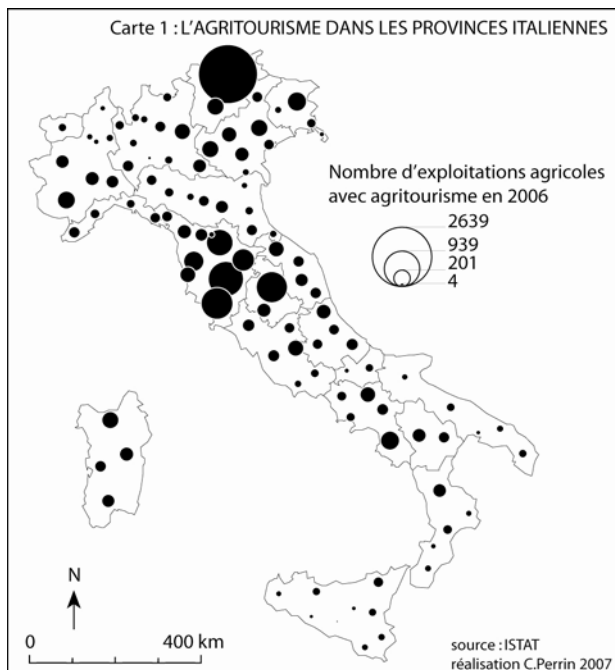
### **L'AGRITOURISME, UNE SPECIFICITE TOSCANE QUI SE DEVELOPPE EN PERIURBAIN**

La Toscane est, devant le Trentin Haut-Adige, la région d'Italie où l'agritourisme est le plus développé (cf. carte 1). Elle concentrait en 2006 près de 30 % des structures, plus de 35 % des nuitées (plus de 2,6 millions de nuitées pour 493 000 séjours) et près de 45 % des nuitées des étrangers dans des agritourismes italiens<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Membre de l'Ecole française de Rome, coline.perrin@gmail.com

<sup>2</sup> Les 3799 exploitations agricoles toscanes pratiquant l'agritourisme en 2006 proposaient 46 065 lits, une offre en augmentation de 77 % entre 2001 et 2006. Les statistiques de la Région Toscane, élaborées à partir des données recueillies par les communes, comptabilisent bien les structures mais sous-estiment les nuitées à cause des sous-déclarations des exploitants.



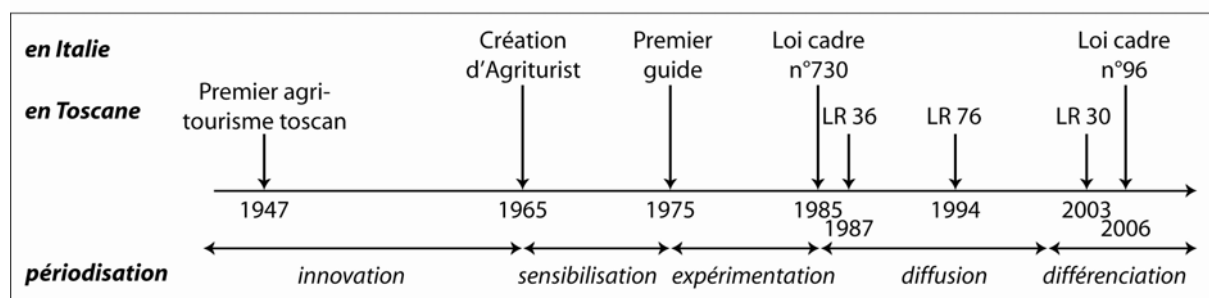
### Un phénomène ancien, venu de l'étranger

L'agritourisme est un phénomène ancien en Toscane, et comme souvent, l'innovation est venue de l'étranger. Dès 1947, une Suisse a transformé un hameau de Castellina in Chianti en chambres d'hôtes pour des étrangers, avec succès jusqu'à aujourd'hui. Son exemple a été suivi par plusieurs Allemands et Britanniques (figure 1).

Quelques grandes familles italiennes de l'aristocratie terrienne (les Giucciardini, les Strozzi, ou les Ricasoli par exemple) ont aussi compris à l'étranger, en Autriche et en Grande-Bretagne notamment, l'intérêt du tourisme pour rentabiliser leur patrimoine rural. Avec la Confagricoltura, le principal syndicat des grands exploitants agricoles, elles ont créé l'association Agriturist en 1965 pour faire connaître et fédérer l'agritourisme en Italie.

Durant une « *décennie de sensibilisation* » (Telleschi, p.24), plusieurs congrès s'intéressent à l'agritourisme et aux nouvelles formes du lien ville-campagne<sup>3</sup>, notamment à Florence car la Toscane apparaît comme l'exemple de la belle campagne à promouvoir. L'agritourisme s'y développe essentiellement dans le Chianti, ainsi que sur le littoral et l'Ile d'Elbe. En 1973 et 1976, les deux autres principaux syndicats d'agriculteurs créent leur propre association : Terra Nostra et Alturist (devenue Turismo Verde). L'agritourisme vient alors « *au secours des campagnes* » italiennes en difficultés (Desplanques, 1973, p.162).

Figure 1: L'ESSOR DE L'AGRITOURISME



<sup>3</sup> Lors de la première conférence nationale sur le tourisme en 1966 et du congrès « Ville et campagne » de 1968.

Suit une « *décennie d'expérimentation* » (Telleschi). En 1975, Agriturist publie le premier *Guide de l'hospitalité rurale* référençant chaque année les exploitations agricoles offrant hébergement ou restauration : 80 en 1975, 250 en 1976, 1000 en 1977, 1500 en 1980. L'agritourisme est en forte croissance. En 1980, les trois associations s'unissent en un *consorzio* du nom d'Anagritur, s'occupant de prospective et de promotion.

En Toscane, l'exemple des familles nobles est suivi par la bourgeoisie urbaine, mais aussi par les jeunes, dans un mouvement de retour à la campagne après l'exode rural de leurs parents. Lorsque la région légifère en 1987, deux ans après la loi-cadre nationale, elle impose que l'activité agricole reste principale tant en terme de temps de travail que de chiffre d'affaire et que les structures d'hébergement ne dépassent pas 12 lits. Ces restrictions ont été considérées comme une barrière à l'entrée, encourageant les sous-déclarations (Doccioli, 1991), mais elles n'ont pas empêché l'essor de l'agritourisme.

### **L'affirmation de l'agritourisme en Toscane**

De 1985 à 2000, de très nombreuses publications s'intéressent à l'agritourisme (Angiolini, 1989, Bellencin Meneghel, 1990, Telleschi, 1992, Balestrieri, 1996 et 1998). Cette activité en plein développement se popularise et la demande reste supérieure à l'offre. Dans les années 2000, l'agritourisme est plutôt étudié comme une composante des systèmes économiques locaux, un des outils du développement intégré du territoire (Pagni, 2000, Meini, IRPET 2001, Ballestrieri, 2005). Après le 11 septembre 2001, les exploitations agricoles se sont plaint d'un manque de remplissage et d'une stagnation forcée des prix : la composante étrangère de la clientèle a diminué au moment même où la multiplication de l'offre laissait prévoir une saturation. Les étés 2005 et 2006 ont cependant marqué une reprise du secteur. La législation régionale a de plus été modifiée : depuis 2003, l'exploitant choisit lui-même le mode de calcul de la primauté de l'activité agricole par le temps de travail employé, le chiffre d'affaire réalisé, ou bien encore par l'importance des dépenses engagées. Cet assouplissement accompagne la diffusion spatiale du phénomène.

### **La diffusion spatiale et périurbaine**

Entre 1991 et 2005, l'agritourisme s'est renforcé dans les collines intérieures et sur le littoral, mais s'est aussi diffusé dans l'arrière-pays montagneux et dans les zones marginales jusqu'à toucher pratiquement toutes les communes (cartes 2 et 3). Le Chianti au sens large reste toutefois le véritable « *épicerie agritouristique* » (Doccioli, p.183). Entre Florence, Arezzo, Sienne et Volterra, les collines de la Toscane centrale offrent un très grand patrimoine rural, un paysage marqué par la trame des grandes villas et de la *mezzadria*, et des vins réputés. La situation périurbaine de cette campagne est stratégique : « *l'intérêt historique et artistique pour nos villes, grandes et petites, prévaut toujours en fait sur l'attraction des campagnes qui dans de nombreux cas deviennent la base de référence qui permet de rejoindre rapidement les centres d'art et de fuir aussi du stress de l'environnement urbain* » (Telleschi, p.89).

Dans ces collines périurbaines, l'agritourisme a commencé par les grands domaines, pour une clientèle principalement étrangère, avant de se diffuser aux exploitations agricoles de taille inférieure, en même temps que la clientèle italienne augmentait.

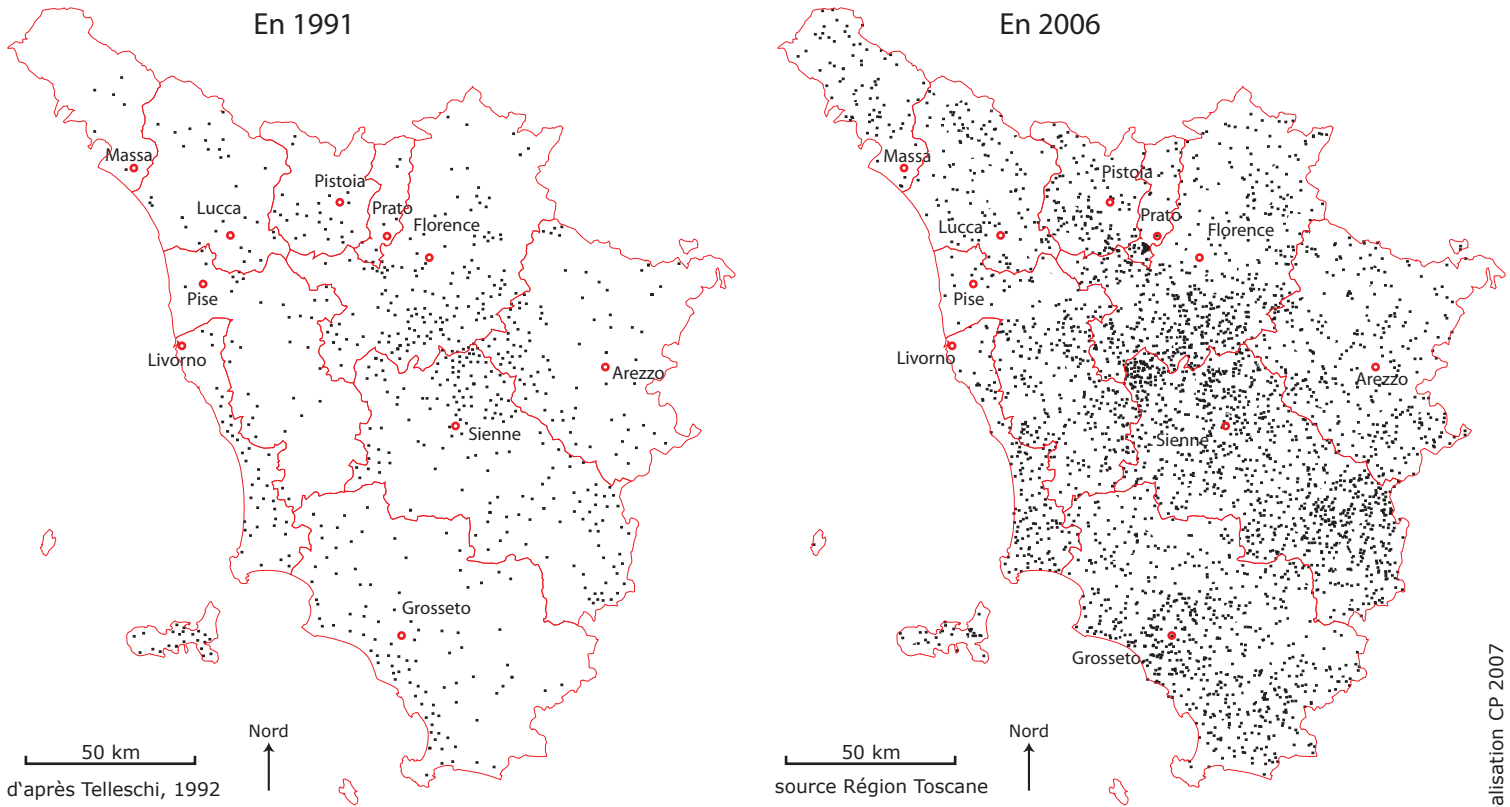
### **LES GRANDES EXPLOITATIONS**

Plusieurs facteurs expliquent que les grands propriétaires terriens aient précocement développé l'accueil touristique sur leurs exploitations agricoles.

Premier facteur structurel et conjoncturel : la soudaine disponibilité du bâti dans les années 1950 et 1960, liée à la fin du métayage, à la modernisation agricole et à l'exode rural massif.

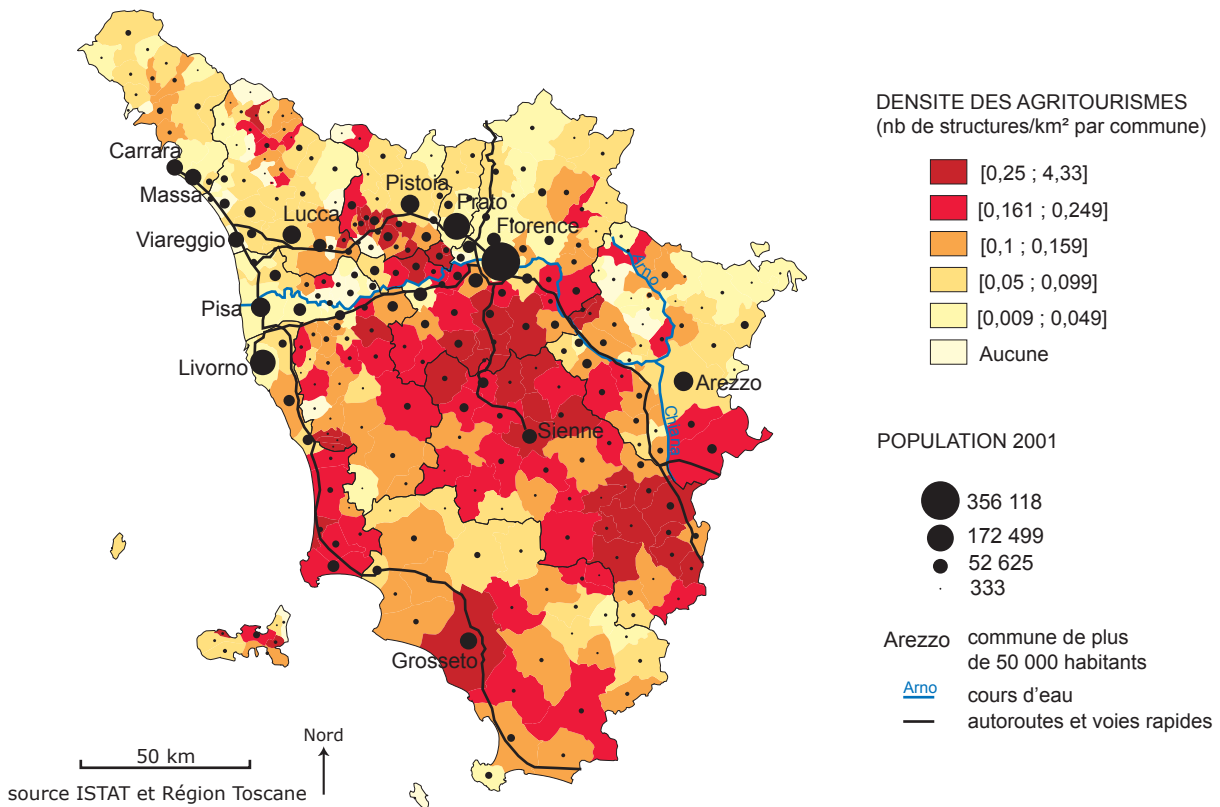
Second facteur d'ordre culturel : l'ancienneté de la villégiature, des pratiques résidentielles des citadins à la campagne, donnait aux grandes exploitations une expérience de l'accueil. Cet

## Carte 2 : LES EXPLOITATIONS AGRICOLES PRATIQUANT L'AGRITOURISME



· 1 point = une exploitation agricole pratiquant l'agritourisme

## Carte 3 : LA CONCENTRATION SPATIALE DES AGRITOURISMES EN TOSCANE



héritage, combiné à un niveau socio-culturel supérieur, permettait aux grands propriétaires d'envisager plus facilement que les petits paysans cette diversification des activités de l'exploitation vers le tourisme.

Dernier facteur d'ordre économique, les grandes exploitations disposaient souvent de capacités d'investissement supérieures pour transformer le bâti rural traditionnel en hébergement touristique de qualité. La propriété était conçue dans sa globalité (foncier et bâti) comme un patrimoine à valoriser et pas seulement comme une exploitation productive.

L'agritourisme constitue donc d'abord un complément de revenus et un moyen de réutiliser les fermes abandonnées.

### **L'agritourisme, un complément de revenus pour les grands domaines restés agricoles**

La villa San Andrea au Sud de San Casciano Val di Pesa, dans le Chianti florentin, appartient à une famille d'entrepreneurs de Gênes qui a fait fortune dans la canne à sucre à Saint-Domingue. Après une trentaine d'années de désintérêt pour l'exploitation agricole de 600 ha et la vente de 4 fermes dans les années 1980, les propriétaires ont récemment décidé de réinvestir pour des raisons d'ordre affectif (« *conserver l'unique propriété en Italie* ») et économique (les faibles taux d'emprunt facilitent les investissements). Les 72 ha de vigne et la cave ont été progressivement rénovés, une salle de dégustation a été créée. L'entretien des 19 fermes (39 logements) pose problème. L'agritourisme a permis de réhabiliter 3 métairies, mais il est limité à une trentaine de lits par la législation<sup>4</sup>. La rénovation des toitures est perçue comme un gouffre financier. 10 logements sont occupés par des locataires à long terme réalisant eux-mêmes une partie des travaux en échange d'une réduction de loyer. 4 fermes sont habitées par des employés. Plusieurs bâtiments sont encore à l'abandon. En 1999, l'agritourisme semblait très prometteur. La clientèle augmentait de près de 50 % chaque année. Depuis 2002 cependant, l'exploitation se heurte à la saturation du marché. Le gérant imagine transformer la villa en hôtel ou ouvrir une « *beauty farm* », un institut de beauté à la campagne, une formule qui a beaucoup de succès en Grande Bretagne. Mais il doit pour cela obtenir l'autorisation de l'administration, convaincre les propriétaires des nouveaux investissements à réaliser et accepter de perdre le statut d'exploitation agricole sur cette partie des revenus.

Les limites fixées par la législation ne permettent pas aux grandes exploitations de rentabiliser l'ensemble de leur patrimoine bâti par l'agritourisme. L'entretien et la destination des nombreux bâtiments de valeur historique hérités de la mezzadria reste donc un problème.

En périurbain, deux évolutions sont alors possibles : développer davantage le tourisme en sortant du cadre législatif de l'agritourisme ou entretenir l'exploitation agricole avec un minimum d'investissements en comptant sur la vente progressive du patrimoine, valorisé par la pression foncière urbaine.

### **L'agriculture, un décor pour le tourisme de luxe offert par les sociétés immobilières**

Lorsque la valorisation touristique du domaine est menée à son terme, l'accueil et les services annexes deviennent principaux, l'agriculture n'est plus qu'un décor, apportant des revenus marginaux.

---

<sup>4</sup> Le plafond de trente lits (LR 30/2003) peut être un peu rehaussé si l'agritourisme permet l'entretien de bâtiments de valeur historique, culturelle et environnementale (LR 76/1994) ou si l'hébergement se fait dans des logements indépendants (LR 27/2004). Hors de ces limites, l'agritourisme devient du tourisme rural, perdant de nombreux avantages, notamment fiscaux.

Sur la commune de Carmignano, dans le Montalbano, au Sud de Prato, le domaine d'Artimino est une ancienne maison de chasse des Médicis qui comportait à la fin du XIXe siècle plus de 45 métairies exploitées en *coltura promiscua*. Ayant plusieurs fois changé de mains, la propriété a finalement été mise aux enchères dans les années 1960 et en partie fragmentée. Le centre du domaine a été racheté par des industriels de Gênes, la famille Dalpelo, qui a alors délaissé l'exploitation des terres. En 1990, l'entrée du groupe Olmo (un industriel de la bicyclette produisant des composants plastiques et du polyuréthane) dans une société immobilière a permis l'investissement des capitaux externes nécessaires à la valorisation touristique du domaine. La villa rénovée est aujourd'hui louée pour des réceptions. Les écuries ont été transformées en un hôtel de luxe de 37 chambres et un restaurant haut de gamme. Le bourg a été aménagé en une cinquantaine d'appartements indépendants loués à la semaine (120 lits) et 25 appartements supplémentaires sont actuellement en construction. Un nouveau restaurant et un bar à vin ont ouvert au centre du bourg. L'ensemble fonctionne grâce à une centaine d'employés en été, dont une quinzaine s'occupe de l'entretien des 732 ha de terres agricoles et forestières. Le paysage bien conservé de vignes (86 ha) et d'oliviers (160 ha) sert de cadre valorisant aux activités touristiques.

Ce type de domaines associant hébergement et événementiel haut de gamme est assez fréquent dans les collines autour de Florence (cf. l'exemple de Maiano à Fiesole (Perrin, 2007)). La proximité de la ville est indispensable : elle permet une accessibilité aisée et offre à la clientèle fortunée et souvent étrangère les services et les activités culturelles dont elle a besoin.

Tourné vers la ville, le domaine ignore la campagne environnante : « *la propre gestion environnementale de la villa d'Artimino, progressivement séparée de la campagne et du bois qui en faisaient historiquement partie, a réduit la villa, coupée de son contexte, à un objet mercantile aussi sélectif et clos qu'il est (par là même) banalisé, vulgarisé et déraciné* » (Pizziolo, 2001, p.198). Le complexe touristique n'est d'ailleurs pas toujours bien perçu par les petites exploitations agricoles voisines. Spatialement, c'est comme une enclave de campagne périurbaine privatisée. On peut s'interroger sur le potentiel de développement de ce marché fonctionnant sur une niche très restreinte et haut de gamme.

Une telle reconversion n'est pas toujours accessible aux grands propriétaires fonciers. Les investissements initiaux sont très importants, nécessitant des capitaux extérieurs à l'agriculture, souvent venus de l'industrie. De plus, de tels aménagements ne se justifient que si le cadre paysager environnant est garanti à long terme, ce qui est bien incertain en périurbain, sauf autour des sites classés, comme à Artimino. Ailleurs, la spéculation foncière pour l'urbanisation empêche de tels aménagements.

### **Aux portes des villes, les grandes exploitations vivent aussi de l'urbanisation**

Les grands domaines situés à l'interface avec les zones urbaines semblent à première vue sous-évaluer les potentialités de l'agritourisme et rester centrés sur la production agricole. En fait, ils vendent progressivement des fragments de leur propriété, au gré des autorisations et de l'avancée du front d'urbanisation. L'agriculture entretient leur patrimoine en attendant de le réaliser. Une attitude pragmatique typique du périurbain.

Non loin d'Artimino, au Sud de la commune de Carmignano, le domaine de Capezzana est dans un autre contexte spatial et dans une autre logique patrimoniale. Les Contini Bonacossi, une famille d'antiquaires venus d'Espagne au XIXe siècle, ont racheté Capezzana aux Strozzi en 1921. Ugo, le grand-père diplômé d'agronomie, a participé à la reconnaissance du vin de Carmignano dans les années 1970. Le domaine viticole bénéficie aujourd'hui d'une certaine renommée. Toutefois, les investissements productifs ont été réalisés grâce à la vente de près de la moitié de la propriété. De nombreuses fermes ont été rachetées par des citoyens à la

recherche d'une résidence à la campagne. Les terres de plaine ont été vendues pour l'urbanisation dense du hameau voisin, qui est devenu une extension de la zone industrielle de Prato avec des logements collectifs et des entrepôts. L'avenir de l'exploitation de 670 ha (92 ha de vigne, 140 ha d'oliviers) n'est pas garanti. Les terres seront probablement partagées entre les 7 enfants, en attendant une possible constructibilité, au moins dans la partie limitrophe de la ville. Dans un tel contexte, une grande partie du patrimoine bâti a été vendue, et seules deux fermes ont été aménagées pour l'agritourisme. Rarement occupées, elles ont finalement été louées à l'année. La villa aussi est parfois louée pour de grandes réceptions mais elle aurait besoin d'une restauration. L'offre de cours de cuisine n'a pas eu le succès escompté. La diversification des activités de l'exploitation se heurte aussi aux désaccords internes à la famille. Ce domaine aux portes de la ville vit tout simplement de l'agriculture en attendant l'urbanisation.

Dans le Chianti, au Sud du village de San Casciano Val di Pesa, les princes Corsini possèdent une propriété qui s'est réduite de 600 à 250 ha depuis les années 1950. La moitié du domaine a été vendue entre 1980 et 1983 « pour payer les droits de succession ». A 28 ans, Duccio Corsini, a repris la gestion pour faire « de l'immobilier et de l'agriculture ». Depuis 1992, il a modernisé l'exploitation. Il a entièrement rénové le vignoble, créé une structure de vinification et amélioré la qualité du vin. Grâce à des démarches administratives s'appuyant sur l'attestation d'une activité agricole valide, il a obtenu le changement de destination de certaines fermes, qui ont pu être vendues à des non-agriculteurs (des artistes anglais, des notables florentins). Dans la villa restaurée, il organise depuis 1992 la manifestation *Jardins en fête*<sup>5</sup>, qui attire les pépiniéristes et 10 000 visiteurs sur 2 jours et demi. Suite à ce succès, il organise depuis 1997 la *Cour du vin*<sup>6</sup> qui rassemble des producteurs de vin de toute la Toscane et 3 000 visiteurs. Lors de ces événements, un droit d'entrée est perçu, des conférences et un dîner sont proposés dans la villa, tandis que les exposants et les visiteurs se pressent dans les jardins pour déguster, admirer, partager, autour du vin ou des plantes. Le domaine Villa le Corti a ainsi acquis une renommée nouvelle, Duccio est fier de participer à la promotion régionale et trouve dans ces manifestations l'affirmation de son statut social.

Les grandes exploitations situées en périurbain misent donc toutes sur le tourisme pour rentabiliser leur patrimoine : certaines se contentent du complément de revenus procuré par l'hébergement, d'autres se transforment en complexe touristique haut de gamme et fermé, combinant hébergement, restauration, location pour des réceptions, d'autres enfin vendent progressivement leur patrimoine valorisé par la pression foncière et se contentent d'organiser des manifestations culturelles ou des événements festifs, la proximité de la ville facilitant l'accès des visiteurs. Les terres en vigne, en oliviers ou en céréales sont entretenues, sauf en cas d'urbanisation, mais la rentabilité agricole devient souvent secondaire.

L'évolution des grands domaines entre ces trois profils (figure 2) dépend de l'histoire familiale, des capacités d'investissement, de l'éventuelle transformation en une société immobilière mais aussi de la localisation précise de la propriété par rapport au front d'urbanisation et aux espaces protégés par la réglementation. L'évolution des petites exploitations vers l'agritourisme est assez différente.

## LES PETITES EXPLOITATIONS

Le développement de l'agritourisme dans les petites exploitations a été plus tardif que dans les grands domaines. Terra Nostra et Turismo Verde, les deux associations des petits exploitants, n'ont ouvert leur branche régionale en Toscane qu'en 1981 et 1982. Cela s'explique en partie par la méfiance des petits agriculteurs toscans face aux modèles

---

<sup>5</sup> *Giardini in Fiera*

<sup>6</sup> *Corte del Vino*



étrangers<sup>7</sup>. Dans les petites exploitations, l'agritourisme prend des formes spécifiques : la clientèle est moins aisée que dans les grands domaines, plutôt italienne, avec une composante scolaire, le développement du camping à la ferme. L'accueil est moins luxueux mais plus personnalisé. Pour beaucoup, l'intégration entre agriculture et tourisme n'est pourtant pas évidente, de même que l'ancrage dans le territoire local.

### **Agriculture et accueil touristique, deux activités souvent déconnectées**

De très nombreux petits exploitants agricoles louent quelques appartements à la semaine, d'avril à octobre. Cette forme d'agritourisme, bien adaptée à la législation, apporte un complément de revenus et permet d'entretenir l'ensemble du patrimoine bâti, plus limité que dans les grands domaines. Les propriétaires se décrivent avant tout comme des exploitants agricoles, soucieux de la qualité et de la commercialisation de leur vin. Ils disent n'avoir pas le temps (ou l'envie) de gérer ni hébergement à la nuitée, ni restauration, ni activités de loisirs. Cet agritourisme est pourtant d'autant plus rentable que plusieurs exploitants avouent toucher plus de 70 % des recettes au noir et que le temps de travail employé y est minimum<sup>8</sup>. Les prix tournent autour de 800 € par semaine pour un logement de 4 personnes. Les propriétaires qui demandent plus cher se plaignent d'un manque de remplissage.

En périurbain, lorsque les clients choisissent ce type de structure comme un « *hôtel à la campagne* » pour visiter les villes d'art, ils critiquent parfois le manque de confort, souhaiteraient la climatisation et la télévision en plus de la piscine. Ils se plaignent des nuisances agricoles (bruits des machines le matin), du manque de services à proximité, voire des embouteillages pour se rendre en ville. D'autres clients, qui rêvaient d'une campagne authentique regrettent au contraire le manque de connexion avec l'exploitation agricole, les lumières visibles de la ville, l'invasion des citadins le dimanche. La situation périurbaine est donc ambiguë.

L'agriculture aux structures modernisées, axée sur la production dans une logique de filière, répond mal aux attentes des touristes citadins concernant le terroir, le paysage et le patrimoine rural. Le tourisme et l'agriculture semblent dans ce cas deux métiers parallèles conduits séparément sur l'exploitation. Ce n'est pas le cas pour les agritourismes gérés par des retraités.

### **L'accueil personnalisé des très petites exploitations des retraités**

Pour les retraités, l'activité d'accueil touristique devient souvent principale tant en terme de temps de travail que de revenus. L'exploitation a été reprise par un fils ou louée, ou elle est si restreinte (moins de 3-4 ha) que les terres sont entretenues avec un minimum de travail. Le propriétaire propose alors non seulement des locations hebdomadaires mais aussi un hébergement à la nuitée avec petit déjeuner ou en demi-pension. La clientèle est plutôt italienne, moins aisée que dans le type précédent. Les chambres, plus rudimentaires, sont proposées à 60-70 € la nuit avec petit déjeuner.

L'ancrage sur l'exploitation et dans le territoire environnant plus marqué que dans le cas précédent. Le propriétaire passe du temps avec ses hôtes, leur donne des conseils d'excursions. Une dame de Carmignano passionnée d'histoire locale, et qui loue trois chambres d'hôtes, fait visiter le musée local du vin et organise des veillées de chansons et de contes dans la cour de sa ferme. L'agritourisme permet ici une rencontre culturelle entre ruraux et citadins. Les formes véritables d'intégration entre agriculture et tourisme sont plus

---

<sup>7</sup> Assistant aux débuts de l'agritourisme en Italie, H. Desplanques concluait ainsi en 1973 : « *Ainsi pourrait naître une nouvelle profession : celle d'agriculteur-hôtelier. Mais il faudrait une longue préparation psychologique ; dans de nombreuses régions le contadino n'est pas prêt pour opérer cette mutation* ».

<sup>8</sup> Leur épouse s'occupe du changement de locataires le samedi, une femme de ménage est embauchée quelques heures par semaine.

rars. Elles reflètent la croyance dans la multifonctionnalité d'une nouvelle agriculture combinant production agricole et services aux citoyens.

### **Le véritable agri-tourisme périurbain : encore une innovation ?**

Contrairement à la « schizophrénie » de certains exploitants s'occupant parallèlement d'agriculture et d'hébergement, un cercle vertueux peut s'établir entre les deux activités.

Le tourisme, en plus des compléments de revenus, permet de commercialiser facilement les produits de l'exploitation en vente directe et favorise l'entretien du paysage et des façons culturelles traditionnelles. Une partie du surcoût de ces pratiques devient en retour une aménité externe positive pour le tourisme. Et la découverte de l'agriculture et des produits du terroir devient en elle-même un motif d'attraction. Une véritable synergie entre ces deux activités existe en fait au niveau du territoire, mais elle n'est que rarement concrétisée au sein même des exploitations.

Une propriété du Montalbano (entre Carmignano et Capraia e Limite) a bien su mettre en valeur le binôme produits du terroir/ agritourisme grâce à des capitaux issus de l'industrie. Parallèlement aux formules classiques d'hébergement de bon standing avec piscine et terrain de tennis, plusieurs activités culturelles autour de la gastronomie et des produits du terroir ont été développées.

Le jeune gérant propose de découvrir l'exploitation en quatre langues pour 7 € Allant des vignes à la cave, des oliveraies au moulin à huile, la visite guidée se termine par une dégustation des produits de l'exploitation, de la région voire par un repas complet. Il propose aussi des excursions dans les alentours, sous forme d'itinéraires « *sur les terres des Médicis* » avec le musée de la vigne et du vin de Carmignano, une église locale et la villa Ambra construite pour Laurent de Médicis en 1480 ou « *sur les terres de Léonard* » en visitant le village de Vinci, un musée de la céramique et une manufacture. Ces *packages* tout compris, référencés sur Internet, se vendent bien, notamment à l'automne, alors que d'autres exploitations disent avoir arrêté de telles activités, faute de clientèle.

Enfin le gérant a créé une association, *Amici DOC* (amis AOC), qui propose des soirées à thème dans la salle de dégustation trois fois par mois : théâtre, petits concerts, discussions autour d'un livre, jeux de société ou conférences sur le vin, accompagnés de quelques mets. Ces rencontres culturelles et œnogastronomiques sont diffusées par courriel aux membres de l'association, essentiellement des citoyens de Prato et de Florence. Elles constituent un nouveau produit en phase avec l'engouement des citoyens pour le terroir et le vin.

Issu d'une famille de l'industrie textile, l'exploitant de 35 ans a une ouverture d'esprit qui facilite l'innovation: il s'est récemment lancé dans la figue, une niche potentiellement très rentable. Président dynamique du syndicat de producteurs, il a monté une « route médicéenne des vins de Carmignano » qui fonctionne bien, mais déclare aussi avoir beaucoup de peine à fédérer et à entraîner derrière lui les autres viticulteurs, restés dans une logique purement productive. Il se sent différent, porteur d'une autre vision de l'agriculture, capable par son itinéraire d'assurer l'interface entre la ville et la campagne.

La nouvelle loi-cadre sur l'agritourisme encourage les activités récréatives, culturelles, didactiques, sportives, même à l'extérieur de l'exploitation, si elles contribuent à la valorisation du territoire et du patrimoine rural (Loi n.96/2006). Pourtant, cet objectif n'est pas facile à atteindre « *tant du fait de la fermeture traditionnelle d'une partie du monde rural aux modèles nouveaux, que par l'attachement du touriste, qui, assez souvent, plus qu'une simple hospitalité et de nouvelles expériences, finit par demander les commodités formelles, auxquelles il est normalement habitué [en ville]* » (Doccioli, p.164).

Malgré l'ancienneté de certaines initiatives, l'intégration réussie du tourisme et de l'agriculture reste donc aujourd'hui de l'ordre de l'innovation. La demande urbaine

multiforme de campagne offre un potentiel de développement à ces nouveaux produits culturels en périurbain. Les associations italiennes d'agritourisme comme Anagritur encouragent la « *qualité territoriale* », elles veulent par des écolabels faire émerger des *packages* complétant l'hébergement et la restauration par d'autres activités et améliorer les politiques de marketing. Au-delà des expériences individuelles intéressantes, « *ce qui a manqué jusqu'à présent, c'est surtout le saut organisationnel d'un niveau individuel à un niveau collectif dans l'objectif de construction de systèmes territoriaux* » (Hausmann, 2000, p.53).

### **Conclusion : DE L'INNOVATION AUX DISTRICTS RURAUX ?**

Les ressources naturelles et culturelles des collines périurbaines de Toscane centrale expliquent le développement important de l'agritourisme. Depuis les années 1970, les formes d'accueil touristique sur l'exploitation se sont largement diffusées, accompagnées par une législation bien adaptée aux petites structures. Alors que la région Toscane cherche à promouvoir les campagnes, ce qu'elle appelle « *l'autre Toscane* » en référence à celle, très réputée, des villes d'art, notre étude montre qu'une part importante de l'agritourisme est en fait proprement périurbain ; qu'il s'agit surtout d'un mode d'hébergement de plus en plus prisé pour visiter les villes d'art et beaucoup plus rarement d'un nouveau type de séjours agriurbains. Le temps consacré à la découverte de l'exploitation et du patrimoine rural se limite bien souvent à la dégustation de produits du terroir.

Les petites exploitations louent généralement des appartements ou des chambres d'hôtes, une offre d'hébergement perçue comme annexe et séparée de l'agriculture, même si elle rapporte souvent davantage que cette dernière. La stagnation passagère de la demande a récemment fait prendre conscience aux agriculteurs qu'ils devaient améliorer leurs prestations et leur publicité, ou adjoindre à l'hébergement d'autres activités pour rester concurrentiels. Imaginer une nouvelle forme d'agritourisme tourné vers la ville, fondé sur une agriculture de qualité, respectueuse de l'environnement et la proximité des citadins. Quelques-uns commencent à exploiter ce créneau innovant. Au contraire, les grands domaines offrent souvent des formes d'accueil et des activités plus variées, du grand hôtel aux manifestations œnogastronomiques, bien adaptées à la situation périurbaine, mais sortant parfois du cadre de l'agritourisme défini par la loi. Ils exploitent rarement les potentialités touristiques liées à la valorisation de l'agriculture et du patrimoine rural environnant. Le tourisme tend alors à rendre l'activité agricole marginale.

Les agritourismes périurbains sont donc variés, découlant de multiples initiatives individuelles. Cependant, les collaborations entre agriculteurs et avec les autres acteurs locaux du tourisme sont rares, il n'existe pas pour l'instant de réseau permettant une mise en valeur efficace et cohérente du patrimoine vers l'extérieur.

Forte de son expérience des districts industriels, la Toscane semblait pourtant bien dotée pour réussir des systèmes locaux agritouristiques. Le plan de développement rural 2000-2006 (cofinancé par l'Europe, l'Etat et la Région) offrait des subventions pour la diversification des activités des exploitations agricoles, mais elles ont surtout servi à l'aménagement des structures d'hébergement. Dans une logique *top-down*, la région a aussi créé en 2004 les *districts ruraux*, un cadre institutionnel offrant des subventions aux interactions public/privé sur les territoires ruraux. Mais en l'absence de « *milieu innovateur* » (Camagni, Maillat et Matteaccioli, 2004), d'une dynamique collective *bottom-up*, ce nouveau dispositif demeure insuffisant pour fédérer les nombreuses formes d'agritourisme en un véritable projet de territoire en périurbain.

- ANGIOLINI, S., 1989, *Agriturismo in Toscana*, Montepulciano, ed. del Grifo
- BALLESTRIERI, Giovanni (dir.), 1996, *L'agriturismo in Toscana, le imprese, gli ospiti, gli intermediari*, IRPET, ed. Franco Angeli, Milan, 412 p.
- BALLESTRIERI, Giovanni, 1998, *Agriturismo in Toscana, monitoraggio di un campione di aziende turistiche per la validazione della proposta per la classificazione delle attività agrituristiche della Regione Toscana*, ARSIA, 168 p.
- BALLESTRIERI, Giovanni, 2005, *Il turismo rurale nello sviluppo territoriale integrato della Toscana*, IRPET, Regione Toscana, 173 p.
- BELLENCIN MENEGHEL, Giovanna, 1991, *Agriturismo in Italia*, Patròn ed., Bologna, 213 p.
- CAMAGNI, Roberto, MAILLAT, Denis, MATTEACCIOLI, (éds), 2004, *Ressources naturelles et culturelles, milieux et développement local*, éd. EDES, Neuchâtel, 298 p.
- DESPLANQUES, Henri, 1973, « Une nouvelle utilisation de l'espace rural en Italie: l'agritourisme », in *Annales de Géographie*, 450, Mars-avril 1973, pp. 151-164.
- DOCCIOLI, Paolo, 1991, « L'agriturismo in Toscana », in BELLENCIN MENEGHEL, Giovanna, 1991, op.cit. pp.163-188.
- HAUSMANN, Carlo, 2000, « Verso un mercato della qualità territoriale », in Quaderni dei georgofili 1999-III, *I segni del territorio: L'identità agricola come regola e come risorsa nello spazio rurale e nel mercato globalizzato*, Firenze, 91 p. pp.51-62.
- LODA, Mirella, 1994, « Il turismo rurale extra-alberghiero nella campagna toscana », in *Rivista Geografica Italiana*, 101, pp.251-276
- PAGNI, Roberto, 1999, « Il ruolo dell'agriturismo e del turismo rurale nello sviluppo sostenibile del Chianti », in CIANFERONI, R. et INNOCENTI, A. *Agricoltura e sviluppo sostenibile nel Chianti Classico*, Atti del convegno di Volpaia del 29 maggio 1999, Leo S Olschki ed., Florence, 140 p. pp. 111-136.
- PERRIN, Coline, 2007, « La patrimonialisation de la campagne autour d'Aix-en-Provence et de Florence : frein ou accélérateur de l'étalement urbain ? », in *Actes du colloque Terroirs d'Aix-en-Provence des 9 au 12 mai 2007*, à paraître en décembre 2007.
- PIZZIOLO, Giorgio, 2001, « Il paesaggio del Montalbano. Natura e dinamica delle trasformazioni paesistiche a Carmignano e Poggio a Caiano, prime considerazioni sui criteri d'intervento », in *Carmignano e Poggio a Caiano, agricoltura, proprietà e territorio fra Medioevo e Età contemporanea*, Contini, A et Toccafondi D. (dir), Edifir, Florence, 210 p., pp. 195-200.
- TELLESCHI, Aldo, 1992, *Turismo verde e spazio rurale in Toscana*, Univ. degli studi di Pisa, ets editrice, Pisa, 194 p.