



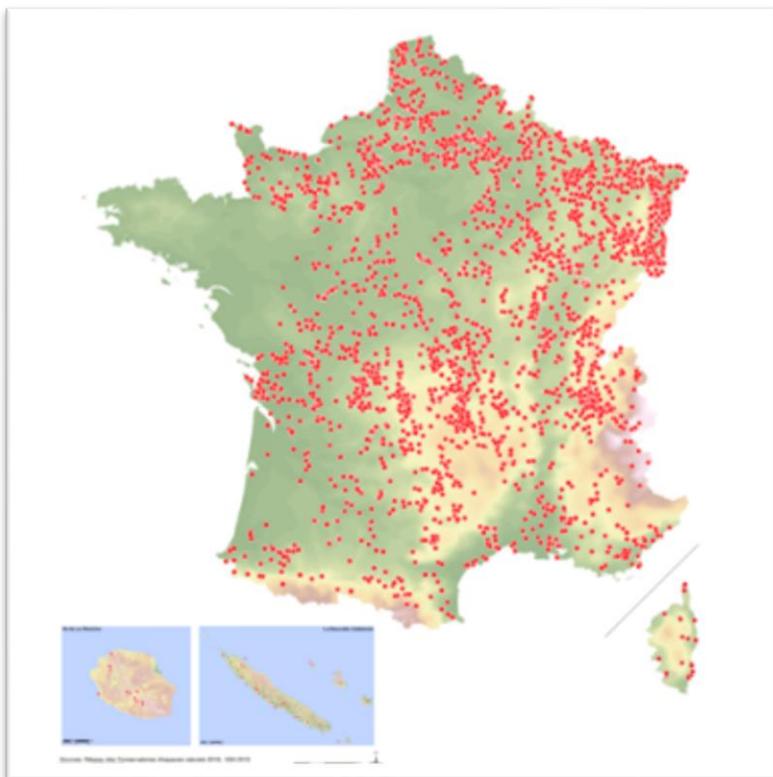
# Enjeux de la maîtrise foncière et potentiel des obligations réelles environnementales



*Julie Babin, FCEN*

## 22 Conservatoires d'espaces naturels

### 1 Fédération



### 1 Fonds de dotation *(prochainement fondation)*

**3 700** sites gérés

**178 052** ha

**3 000** Animations /an

**1 300** sites ouverts au public

**6 Millions** de visiteurs  
accueillis par an



# L'action des Conservatoires d'espaces naturels

Protéger

Connaître



L'action foncière est au cœur de l'action des conservatoires

C'est pourquoi les conservatoires innovent et **expérimentent** les outils juridiques mis à leur disposition.

Accompagner

les politiques publiques  
et les acteurs



Gérer



Valoriser



Que veut dire « *maitrise foncière* » ?

Maitriser le foncier revient à en **devenir propriétaire**

Le droit de propriété héritage Révolution française, droit fondamental (*cf.art.2 et 17 Déclaration des droits de l'homme et du Citoyen de 1789*)

## **Art.544 Code civil**

*La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements .*

2 sources principales de l'encadrement de la jouissance des biens :

- La loi
- Le choix du propriétaire, dans le respect des dispositions d'ordre public

L'enjeu de la propriété pour la préservation de la biodiversité est double :

- Pérennité des actions
- Maîtrise des pratiques pour être en phase avec l'enjeu supérieur de préservation de l'environnement

3 chemins pour maîtriser le foncier :

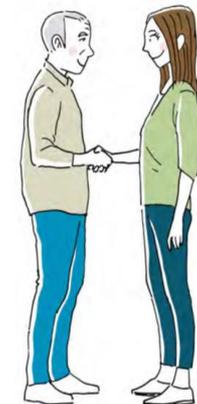
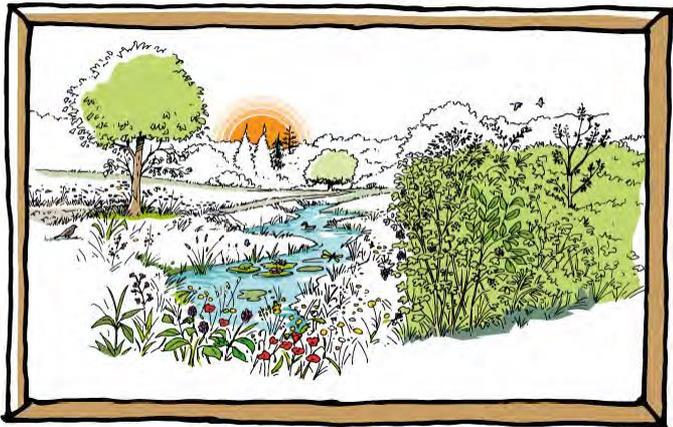
- L'acquisition amiable
- L'acquisition par voie de préemption par des personnes et pour des objectifs déterminés
- L'acquisition par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique

La maîtrise foncière et la maîtrise d'usage sont les faces d'une même pièce, celle de l'action foncière.

Les obligations réelles environnementales sont entre maîtrise foncière et d'usage.

Un **CONTRAT** par lequel le propriétaire se crée

- des **O**bligations de faire ou ne pas faire
- **R**éelles attachées à un bien immobilier
- avec pour finalité la préservation de l'**E**nvironnement



## Les parties au contrat : Le propriétaire

- Personne physique ou morale
- Personne de droit privé ou public

*(pour les personnes de droit public les biens doivent être dans leur domaine privé)*

## Les parties au contrat : Le cocontractant

Pas de personne physique

- Collectivité publique
- Établissement public
- Personne morale de droit privé



agissant pour la protection de l'environnement

Les obligations ont pour finalités

- le maintien
  - la conservation
  - la gestion
  - la restauration
- d'éléments de la biodiversité ou  
de fonctions écologiques

Pour la durée du contrat, **les obligations sont attachées à la propriété** pas au propriétaire!

Elles **suivent le bien** en quelques mains qu'il se trouve

## Pourquoi les Conservatoires ont utilisé les ORE ?

- Accompagner les propriétaires privés ou publics dans la préservation de la biodiversité
- Le foncier et ses outils sont stratégiques pour la préservation de la biodiversité
- Attacher des prescriptions adaptées aux sites et aux usages sur les sites
  - Type de mesures
  - Durée
  - Territoire d'exercice des pratiques attachées
- Faire du propriétaire un acteur pérenne de la préservation de la biodiversité
- Formaliser la transmission d'un héritage « vert »

## Entre 2 et 5 mois

Rencontre entre  
propriétaire et  
cocontractant



Identification du  
patrimoine naturel  
des biens



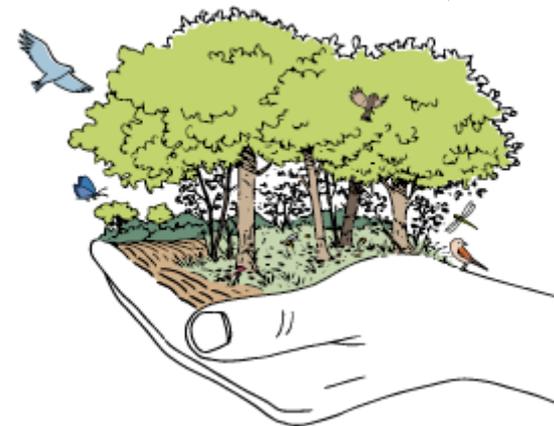
Echanges entre  
signataire(s) et  
cocontractant sur  
le contenu



Signature de  
l'acte  
authentique



Bonnes pratiques...99  
ans



## Précautions

- Construire le contrat pour un projet et pas le projet pour l'ORE !
- Bien connaître le(s) projet(s) foncier du propriétaire
- Construire les sanctions
- Construire le projet en concertation avec les usagers du foncier ciblé, comme les agriculteurs
- Prévoir une révision du contrat pour s'adapter à la réaction du milieu face aux mesures installées
- Identifier le coût du suivi de la bonne exécution du contrat



En conclusion, l'ORE est :

- Un outil au service des démarches volontaires de préservation du patrimoine commun de la nation
- Un outil foncier d'accompagnement des politiques publiques
- Une opportunité pour accompagner la gestion pérenne des espaces naturels
- Un moyen de préserver la biodiversité sans passer par de la maîtrise foncière

Bref c'est un outil, pas un remède !

Merci de votre attention

**Julie Babin**

Fédération des Conservatoires d'espaces  
naturels

[julie.babin@reseau-cen.org](mailto:julie.babin@reseau-cen.org)

*Agir pour la nature dans les territoires*