

Les acteurs et les outils du foncier rural

Julie BABIN, Fédération des Conservatoires d'espaces naturels



Les acteurs du foncier rural

Où ?

⇒ Espace rural

⇒ Pas de définition juridique absolue de l'espace rural

Définition par opposition à l'urbain.

Les acteurs du foncier rural

Qui ?

Au moins autant d'acteurs que d'usage !

Safer, EPF, CEN, association de protection de l'environnement, Collectivités, agences de l'eau, etc.

Quoi – pourquoi faire ?

Les outils mobilisés et mobilisables varient selon que l'on souhaite acquérir la propriété ou réguler les usages

Les acteurs du foncier rural

Comment ?

Variation d'outils

Objectif : appropriation

- Acquisition amiable
- Prémption, déclaration d'utilité publique

Objectif : régulation des usages

- Prêts à usages
- Baux civil, emphytéotiques
- Baux ruraux avec clauses environnementales
- Conventions de gestion
- Obligations réelles environnementales (ORE)

Les outils du foncier rural

Zoom sur les ORE

Les outils du foncier rural

Les obligations réelles environnementales

Mission réalisée dans le cadre d'une mission soutenue et financée par



**AGENCE FRANÇAISE
POUR LA BIODIVERSITÉ**
ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE L'ÉTAT

Les outils du foncier rural



Les outils du foncier rural

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 outils du foncier rural

Les parties au contrat : **Le propriétaire**

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

Précautions classiques

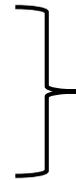
- Situation matrimoniale
- Indivision/démembrement propriété
- Capacité des personnes

Les outils du foncier rural

Les parties au contrat : **Le cocontractant**

Pas de personne physique

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



agissant pour la protection de l'environnement

Les outils du foncier rural ORE - Le preneur en place

C'est un tiers intéressé qui bénéficie d'un régime particulier !

L'accord préalable du fermier en place est obligatoire.
Cause de nullité de l'ORE.

Modalités légales de consultation

Forme : liberté

Contenu de la demande : liberté

Délai de réponse : 2 mois .
Le silence vaut acceptation

Réponse : Refus motivé possible

Les outils du foncier rural

Les obligations des parties

Il s'agit d'obligations **de faire ou ne pas faire** qui permettent de répondre aux finalités légales de l'ORE

Aucune liste.

Les obligations doivent être réelles

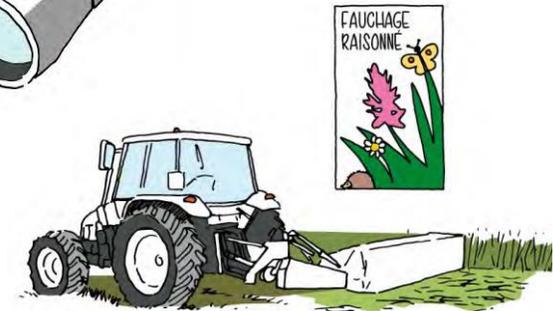
Déséquilibre ne doit pas rendre les obligations d'une des parties illusoires

Les outils du foncier rural

Obligations du propriétaire



Obligations du cocontractant



Les outils du foncier rural

Les finalités du contrat

L'article L.132-3 C.envt liste la ou les finalités de l'ORE

- le maintien ;*
- la conservation ;*
- la gestion ;*
- la restauration*

d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques

L'ORE peut avoir une ou plusieurs des finalités !

La **biodiversité** ou fonction écologique **dans tous ses états !**

Les outils du foncier rural

Partout en France

- Pas de critère géographique
- Pas de zonage (*envt/urbanisme*)

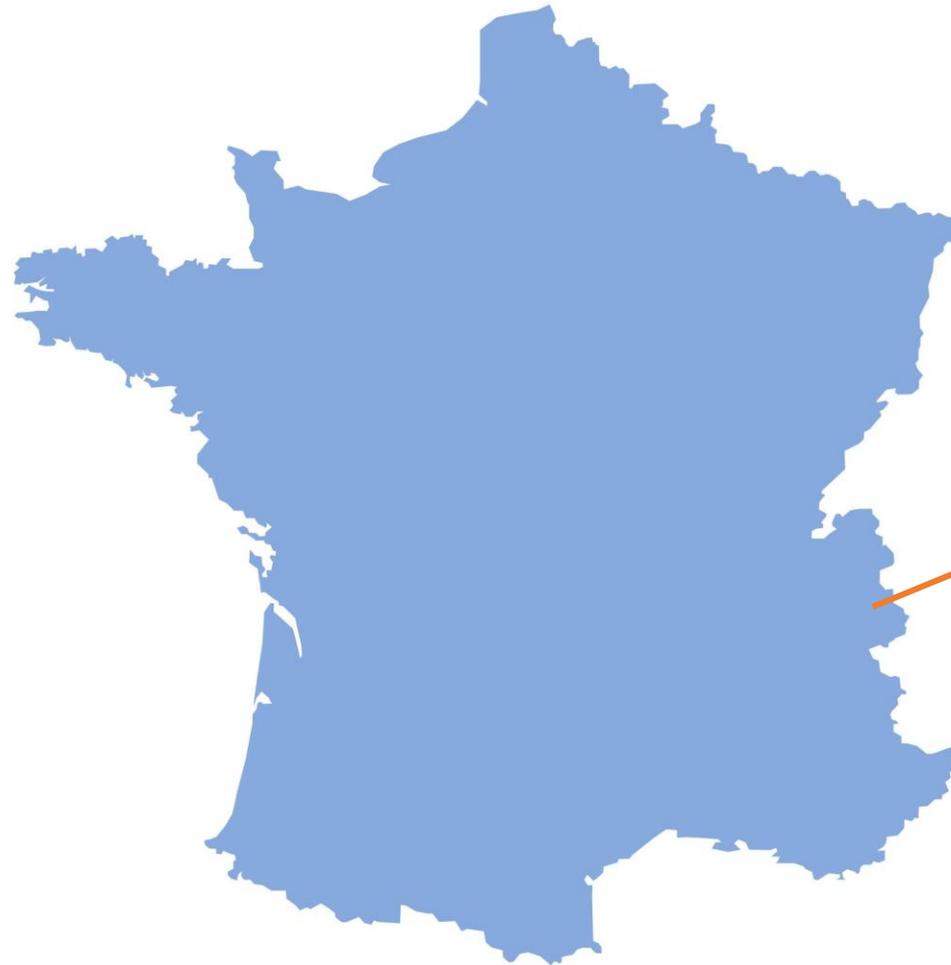
Sur les **biens immobiliers**

- bâtis
- non bâtis
 - La terre
 - Les arbres
 - Les mares, etc.,

Sur tout ou partie d'une parcelle (ou ensemble de parcelles)

**... en pratique dans les Conservatoires
d'espaces naturels ...**

Les outils du foncier rural



1 ORE signée avec une collectivité

Les outils du foncier rural

La signature de l'ORE : maintien et gestion des fonction écologiques réhabilitées suite à d'importants travaux

L'ensemble se compose à ce jour :

- *un étang de faible profondeur,*
- *une roselière aquatique,*
- *des roselières terrestres et des prairies humides,*
- *un ruisseau restauré par reméandrement,*
- *deux bassins à usage d'expansion des crues, assimilables à des étangs très peu profonds ou "platières",*
- *un équipement pédagogique (observatoire ornithologique, cheminement).*





Les outils du foncier rural

Durée du contrat : 30 ans

Finalités de l'ORE : Maintien, conservation, gestion de fonction écologique et espèces patrimoniales

Obligations de la commune de Yenne :

- Ne pas construire sur les parcelles ;
- Plus généralement ne pas porter atteinte, de quelque manière qu'il soit, aux espèces de faune et de flore et habitats du site ;
- Mettre à disposition les parcelles, au Conservatoire d'espaces naturels de Savoie pour l'accomplissement de la gestion écologique

Obligations Conservatoire d'espaces naturels de Savoie :

- Assurer une gestion écologique du site conformément au plan de gestion écologique défini et approuvé par les parties au contrat ;
- Réaliser des inventaires et un suivi de l'évolution des habitats et des espèces en lien avec les modalités de gestion

Les outils du foncier rural

Guyane

1 ORE en cours de rédaction avec
1 propriétaire privé

1 ORE en cours avec des
propriétaires privés

2 ORE en cours avec des
propriétaires privé

1 ORE en cours avec un
propriétaire privé

2 ORE en cours avec des
collectivités

2 ORE en cours d'étude avec
des propriétaires privés

ORE à l'étude avec propriétaires
privés



Merci de votre attention

Fédération des Conservatoires d'espaces naturels

julie.babin@reseau-cen.org