



# Projet LANDEV

## Propriété foncière et contrats environnementaux.

### Webinaire de restitution intermédiaire sur les Obligations Réelles Environnementales (ORE)

- Coordination: Romain Melot et Guillaume Pain
- Stagiaires 2024: Camille Prieur, Alicia Lagadec
- Contacts: [romain.melot@inrae.fr](mailto:romain.melot@inrae.fr) et [g.pain@groupe-esa.com](mailto:g.pain@groupe-esa.com)

METAPROGRAMME  
BIOSEFAIR

Contact : [biosefair@inrae.fr](mailto:biosefair@inrae.fr)

INTERNET  
[www.inrae.fr/biosefair](http://www.inrae.fr/biosefair)

INTRANET  
[intranet.inrae.fr/metaprogrammes/Les-differents-MP/Les-MP-lances-depuis-2019/Biosefair](http://intranet.inrae.fr/metaprogrammes/Les-differents-MP/Les-MP-lances-depuis-2019/Biosefair)

S'ABONNER AUX ACTUALITÉS  
[groupes.renater.fr/sympa/info/biosefair](http://groupes.renater.fr/sympa/info/biosefair)

Vendredi 28 juin 2024





# Programme

09:30-10:00 Présentation du projet et des enquêtes  
(R. Melot, G. Pain, C. Prieur, A. Lagadec)

10:00-10:40. **Séquence 1.** Gouvernance, stratégie, motivations et engagements des parties prenantes, diversité des obligations

*Pause*

10:50-11:30. **Séquence 2.** Espaces et milieux protégés, modalités de suivi, freins et leviers possibles.

11:30-12:00. **Table-ronde et discussion générale.**

# Présentation du projet

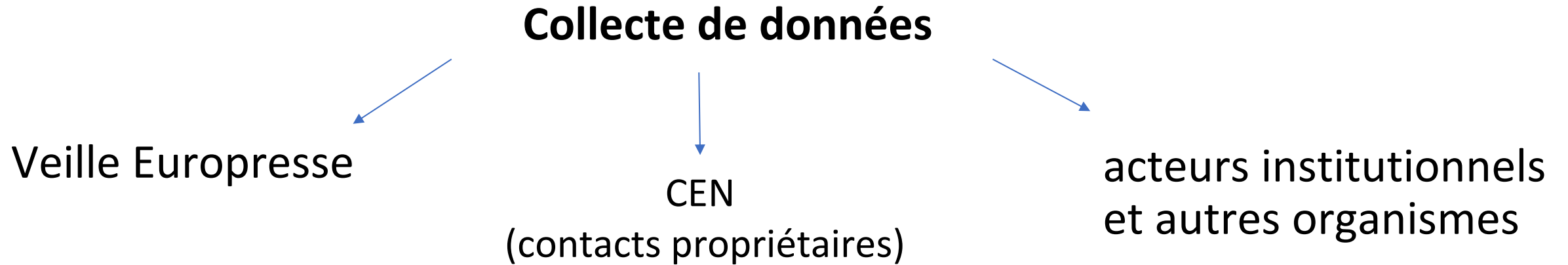
- LANDEV est un projet de recherche qui a pour objectif d'explorer la manière dont la **propriété foncière** oriente les pratiques contractuelles et cahiers des charges à visée environnementale (obligations environnementales, baux environnementaux)
- Un **projet exploratoire** sur deux ans (2024-2025) financé par BIOSEFAIR, un programme d'INRAE sur la biodiversité
- Un **projet pluridisciplinaire** associant des chercheurs en sciences sociales et écologie dans 4 laboratoires d'INRAE à Angers, Rennes, Dijon et Montpellier
- Un partenariat avec la fédération des **conservatoires d'espaces naturels**
- Un focus proposé en 2024 sur les **obligations réelles environnementales « patrimoniales »**

# Nos questions de recherche

- Questions portées par les **sciences sociales**
- *Quels **profils** et quelles **motivations** des propriétaires impliqués?*
- *Quelle **gouvernance** multi-acteurs des montages contractuels et quelles modalités de **négociation** des contrats ?*

- Questions portées par les **sciences écologiques**
- *Quels types de mesures sont intégrées aux contrats, pour protéger quels éléments de biodiversité ?*
- *Quelle prise en compte des enjeux locaux et quelle contribution aux stratégies de protection ?*

# Démarche d'enquête



## **Entretiens :**

Propriétaires : 13

Cocontractants : 10

Organismes en réflexion: 5

## **Contrats :**

15 cas de contrats ORE étudiés :

- 14 signés (13 contrats notaires + 1 acte administratif authentique)
- 1 en cours de signature

# Démarche d'enquête

## Grille d'entretien avec des propriétaires

### Statut du propriétaire

Exploitant agricole ou autre activité sur la parcelle

### Terrain de l'ORE

Description des terres et des alentours

Autres dispositifs de protection de la biodiversité

### Perception de la protection de l'environnement

Connaissances et avis du propriétaire sur une bonne gestion de l'environnement

### Connaissance et motivations pour la mise en place de l'ORE

Objectifs du propriétaire et doutes avant, pendant et après la signature

### Utilisation du dispositif

Le contrat et son contenu

### Négociations

Parties prenantes dans la détermination des obligations

### Suivi et avis sur les ORE

Freins éventuels et évolution des usages sur l'ORE

### Relation avec le territoire

Communication par des associations locales

### Partage de contacts

# Démarche d'enquête

## Grille d'entretiens avec les co-contractants

### Action de l'organisme

Fonctionnement interne

Mission de la personne interrogée

Animation foncière

### Connaissance et interprétation du dispositif

Objectifs à atteindre et motivations concernant la conclusion de contrats ORE

### Utilisation du dispositif

Contenu type des contrats et financements

### Négociations de l'ORE

Echanges entre les parties

Rédaction de l'acte

### Echange avec les propriétaires

### Avis sur le dispositif

Freins et efficacité des ORE

### Besoins de recherche (questions)

### Autres acteurs cocontractants

Communication et complémentarité des co-contractants

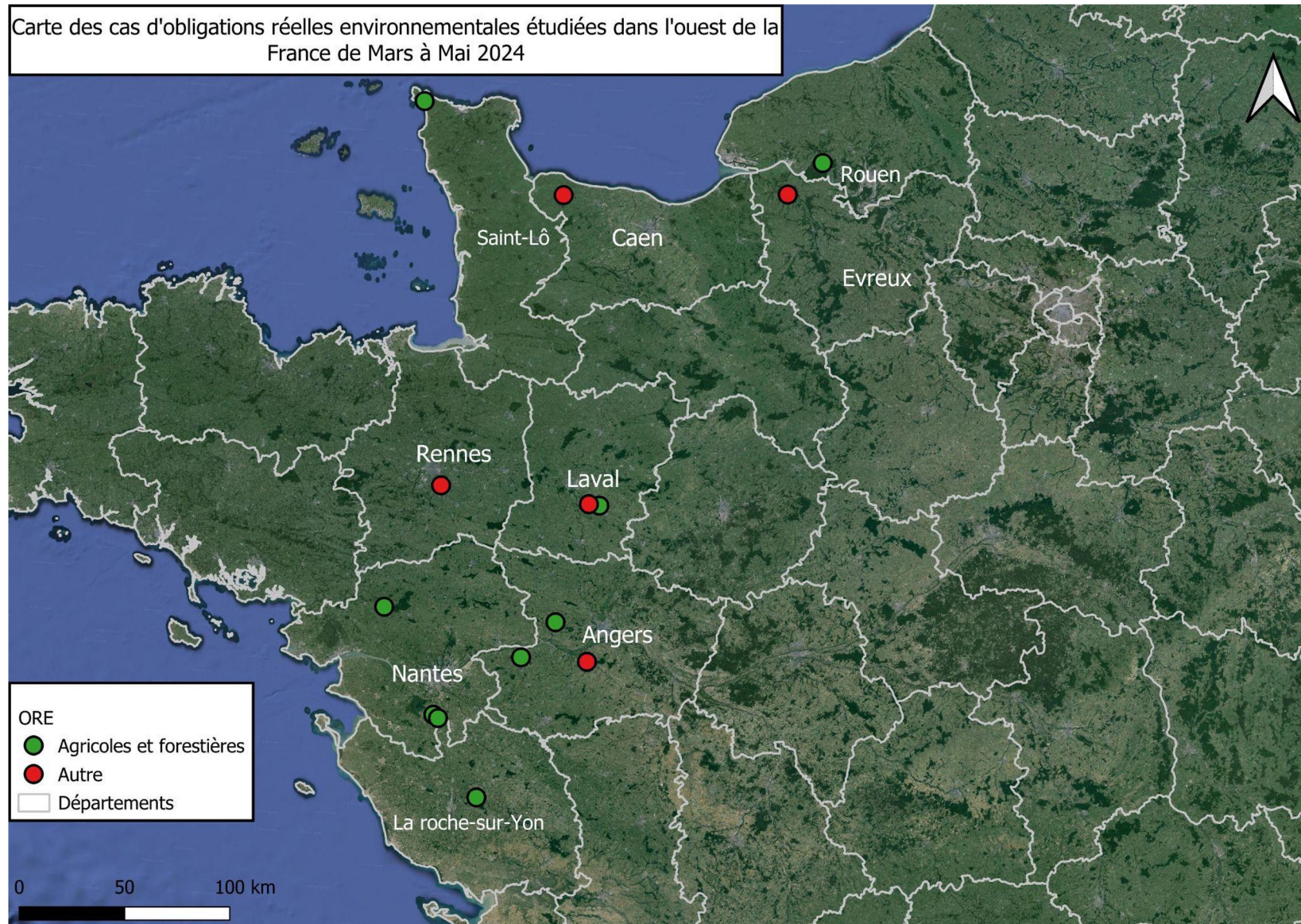
### Relations avec le territoire

Oppositions

Communication dans le cadre de politiques publiques

### Contacts

# Premiers éléments factuels distribution géographique





# Premiers éléments factuels : caractéristiques de l'échantillon d'ORE étudiées

Code ORE	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	N1	N2	N3	N4	B1	NA1	NA2
<b>Durée (ans)</b>	99	99	99	99	99	99	15	99	99	12	99	30	30	99	99	99
<b>Surface</b>	26ha	40ha	NA	28ha	47ha	<1ha	13ha	10ha	1ha	2ha	2ha	1ha	95ha	1ha	1ha	2ha
<b>Morcelé (o/n)</b>	n	o	n	n	o	o	n	o	o	n	n	o	o	n	n	n
<b>Dates</b>	juin 2021	juill 2022		mars 2022	mai 2023	mai 2021	dec 2023		mars 2024	oct 2023	juin 2023	fev 2022	oct 2023	mai 2023	fev 2022	jan 2024

- Pas uniquement des ORE de 99 ans : 12, 15 et 30 ans également
- des surfaces variables, de quelques ares à 95 ha
- 7/16 des ORE concernent des terrains sans continuité directe
- des ORE récentes

# Statut des co-contractants enquêtés

## *Personnes morales de droit privé agissant pour la protection de l'environnement*

### **Associations 1901 (7) :**

CEN régional

LPO départementale, Fédération régionale des chasseurs

Associations nationale de mobilisation citoyenne, etc.

### **Société (1)**

Entreprise privée

## *Collectivités*

**Communauté de communes (1)**

**Parc naturel régional (1)**

Entretiens réalisés avec 8 personnes morales de droit privé et 2 collectivités co-contractantes



## **Séquence 1. Gouvernance, stratégie, motivations, engagements des parties prenantes et diversité des obligations**

## *Profils des propriétaires enquêtés*

---

- Plusieurs propriétaires sont engagés dans des associations environnementalistes (7/13)
- Souvent retraités ou proches de la retraite (8/11)
- Plusieurs exploitants agricoles (6/11)
- Issus du milieu rural (6/11)

# Motivations des propriétaires enquêtés

---

## 1/ Protéger la biodiversité sur des échelles spatiales et temporelles différentes

*Contre des logiques de dégradation du milieu proche et immédiat*

*Bloquer du foncier/constituer une réserve*

*Protéger sur une échelle spatiale plus large*

*Protéger sur le long terme*

## 2/ Accéder à une expertise et un appui technique du co-contractant

*Suivi naturaliste et gestion de l'espace*

*Génie écologique et financements*

## 3/ Être autonome concernant la gestion de l'espace naturel et de sa propriété

*Manque de confiance dans les politiques publiques*

*Contrôle sur la propriété*

*Être acteur de l'aggradation du milieu naturel*

*Outil moins lourd que d'autres sur le plan administratif*

« Si on fait ça, **c'est pour bloquer**, sinon il n'y a pas d'intérêt de garder un hectare 5 à 80 km de chez nous. [...] S'il achetait nos terrains [...] ça deviendrait, comme il fait, **il rase tout, il met ses serres, et puis il n'y a plus de haies, plus d'arbres, il n'y a plus rien, quoi.** » »

« Une ORE, **ça ne s'impose pas à moi.** C'est moi qui décide de le faire. C'est moi qui vais chez le notaire et **c'est moi qui inscris ce que je veux qu'on fasse dans mon ORE.** » »

## Motivations des propriétaires enquêtés

---

### 4/Sécurisation juridique

### 5/Valoriser des efforts de protection

*pratiques agroécologiques plus “pénibles” et “contraignantes”*

### 6/Communiquer et sensibiliser sur la protection de l’environnement

### 7/Catégories diverses

*Permettre la pratique de la chasse*

*Rendre un site « beau » et retrouver un état du milieu ancien*

*“Je complique la vie d'un agriculteur entre guillemets. **J'augmente considérablement le temps de travail et puis la pénibilité aussi.** Et ça, je ne veux pas que tous ces efforts soient un jour bazardés par quelqu'un qui vient récupérer l'affaire mais qui casse tout. [...] Surtout que **c'est le cas tout autour.**”*

## Ensemble des co-contractants identifiés

Personne morale de droit privé	Collectivités	Etablissements publics
CEN Associations naturalistes locales et réseaux FNE Autres associations de protection de l'environnement Fédérations régionales des chasseurs SAFER Groupements forestiers	EPCI PNR Communes <i>PNR (Boucles de la Seine Normande, Normandie Maine, du Vexin, Corbières-Fenouillèdes)</i> <i>Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, Métropole Rouen Normandie (76), Commune de Muttersholtz (67), Commune de Ploemeur (56), etc.</i>	Syndicats mixtes de bassins versants  <i>Conservatoire du littoral (délégation normande), Syndicat Mixte Yonne Beuvron (58), Syndicat mixte de bassins versants Saône Vienne et Scie (76), etc</i>

Les co-contractants enquêtés sont surtout des organisations de droit privé

Une échelle d'action locale

# Intermédiaires

---

*Travaux de restauration  
écologique précédent et justifiant  
l'ORE*

Ex : LPO locale, PNR, EPCI ou  
commune, CPIE local)

*Conseils sur les obligations*

Ex : chambres d'agriculture,  
CIVAM, GAB, Terre de liens,  
ONF

Mise en place de l'ORE



*Choix de la conclusion d'une  
ORE*

Ex : SAFER ; conseil  
départemental ; Agence de l'Eau

*Diagnostic écologique/inventaire et suivi*

Ex : CPIE local, LPO locale, autre associations  
environnementalistes, bureaux d'études)



# Schémas de contrats ORE

---

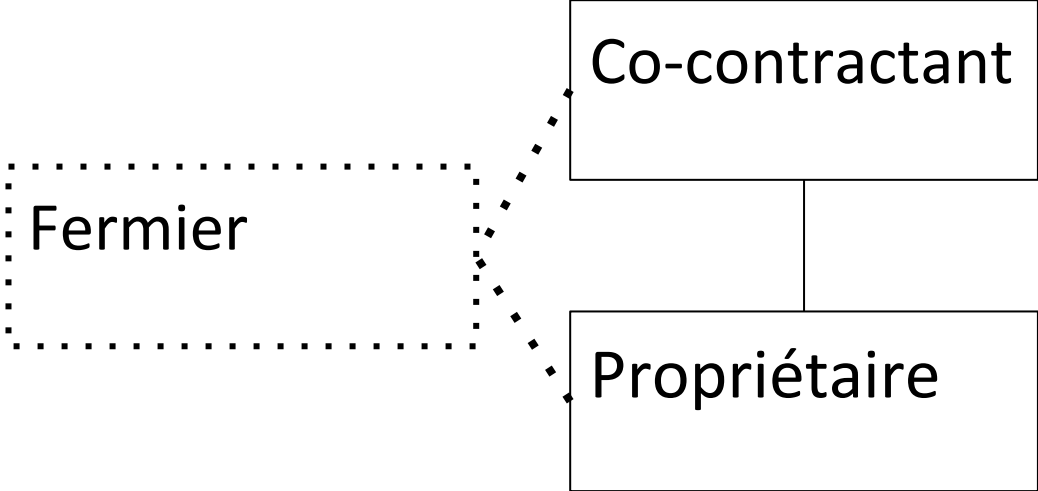


Figure 1 : Une ORE bipartite classique

## Schémas de contrats ORE

---

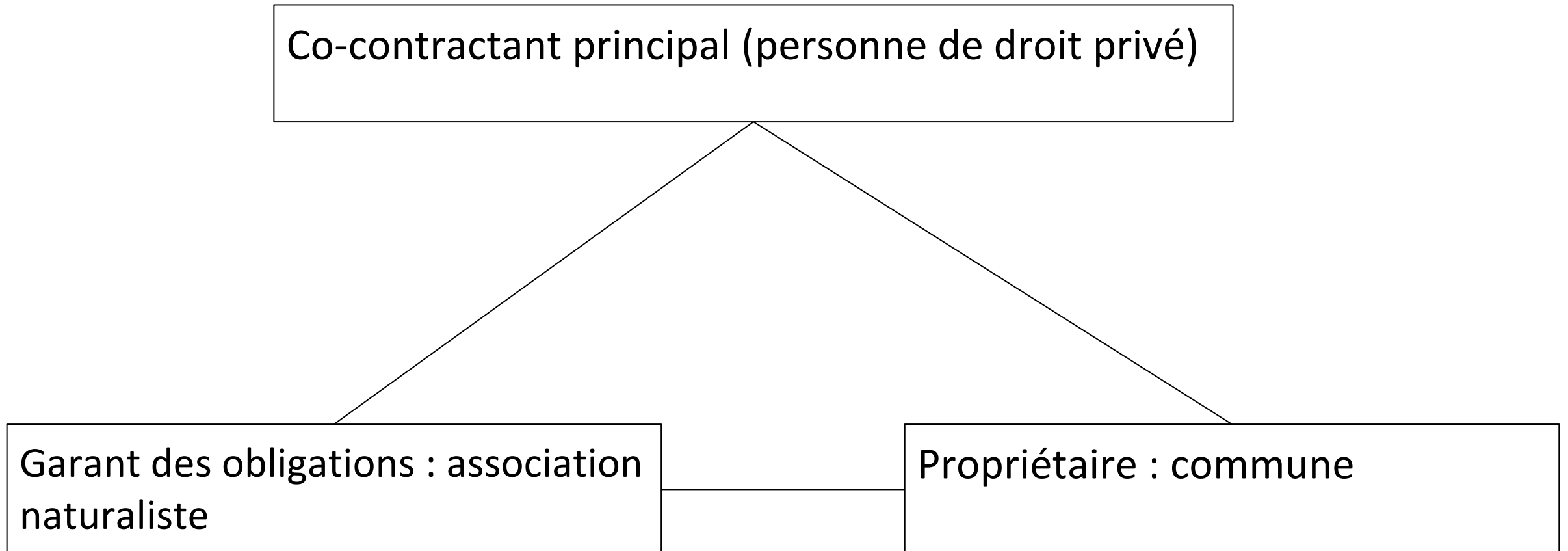


Figure 2 : une ORE tripartite avec une association garante

## Schémas de contrats

---

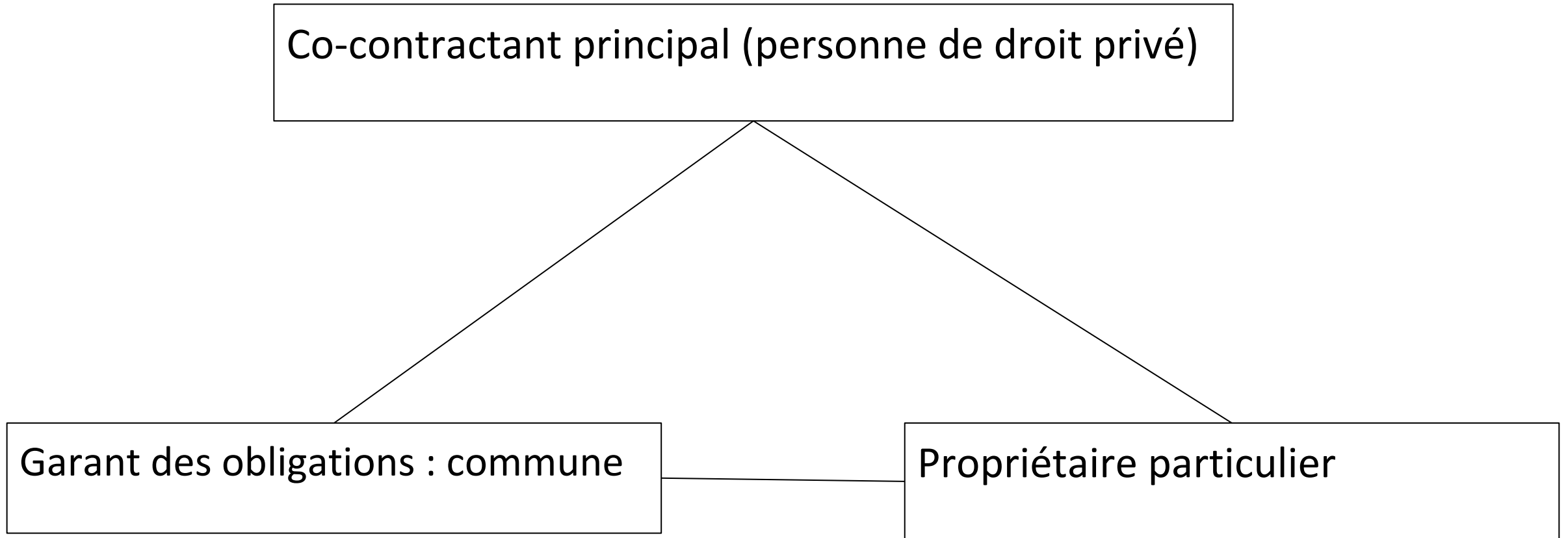


Figure 3 : une ORE tripartite avec une commune garante

# Schémas de contrats

---

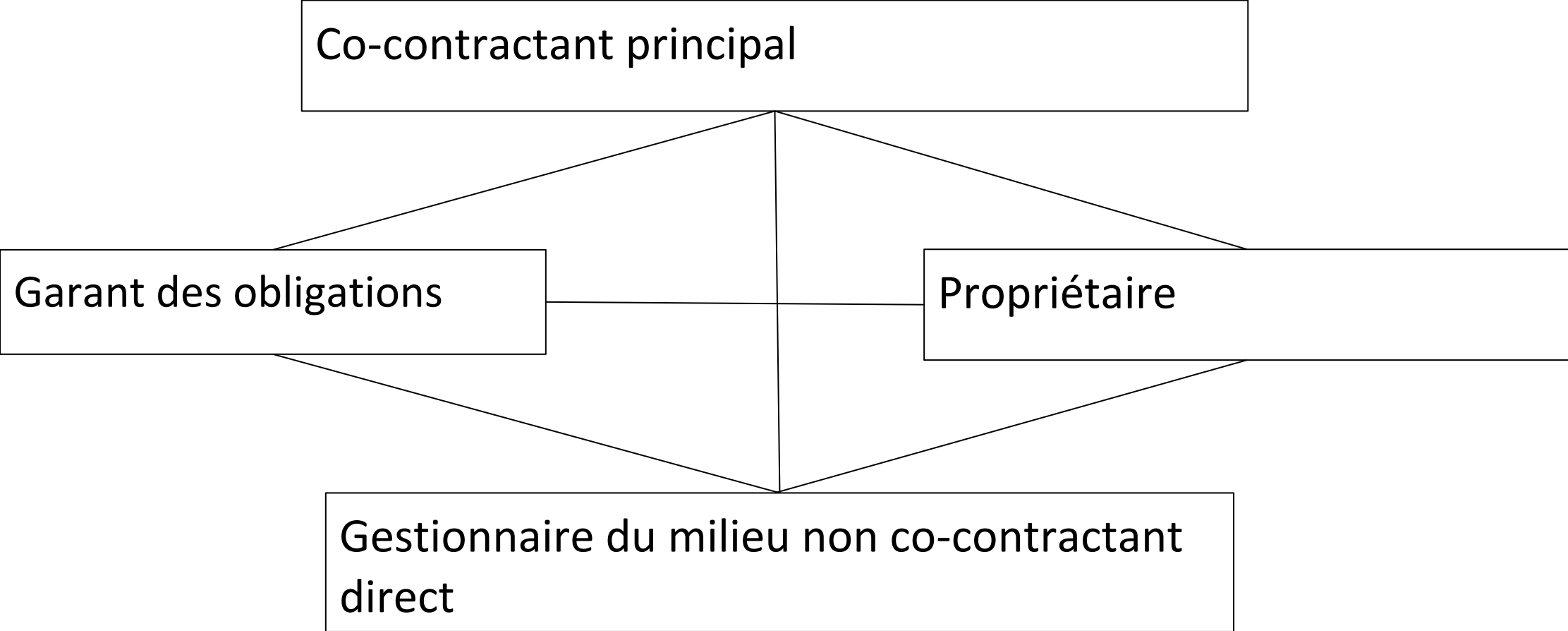


Figure 4 : ORE multipartite avec 4 signataires

# Stratégies des co-contractants

- L'ORE partie intégrante des **outils et stratégie foncière**.
  - Conserver/préserver ce qui est conservable ; orienter et adapter **les pratiques**
  - **Pérenniser** des actions de politiques publiques : *dépense d'argent public, périmètre de réserve, appui de réglementations existantes*
  - Développer des espaces avec **une protection stricte** dans le cadre des objectifs de la stratégie nationale aire protégée
  - **Faire de l'animation interne et territoriale** à travers la mobilisation de l'outil ORE
- **Un « outil mobilisable », mais pas d'objectifs précis et chiffrés d'ORE et une certaine prudence de la part des co-contractants à s'en emparer**
- **Un fonctionnement principalement par "opportunité"**



« **On essaie de préserver ce qui est préservable.** [...] S'il y a une qualité environnementale, s'il y a quelque chose à protéger, c'est qu'on estime que les pratiques sont déjà vertueuses. »

“[Un des objectifs de l'ORE] va être **l'animation du réseau** [...]. De **rendre acteurs les propriétaires**, pour qu'ils puissent s'engager pour la biodiversité. [...] En plus, nous, on voit ça un peu comme une occasion de **faire connaître l'outil ORE auprès des notaires.**”

# *Obligations du propriétaire*

---

- Éléments paysagers
  - Maintien (taille des haies en fonction d'un calendrier)
  - Restauration
- Travail du sol
  - Périodicité
- Intrants agricoles
  - Produits phytosanitaires
  - Engrais
- Pratiques d'élevage
  - Limitation du chargement animal
  - Limitation de l'accès aux points d'eau
- Couvert végétal
  - Fauche tardive
- Espèces exogènes
  - Végétales et animales
- Occupation du sol
  - Dérogations possibles (constructions légères)
- Accès à la propriété
  - Modalités possibles (calendrier)

## *Obligations du co-contractant*

---

- Expertise naturaliste et suivi écologique (cf. Séquence 2)
- Appui administratif
  - Recherches de financement
- Communication auprès du public

# Diversité des obligations

---

**Dans le cadre d'une activité agricole: une volonté d'adaptation des obligations aux pratiques du terrain**

*« Maintenir la structure actuelle du sol, sans retournement ni drainage, à l'exception des parcelles ..., ..., ainsi que la partie haute des parcelles ..., et ..., qui peuvent être labourées »*

*« en fonction de la configuration des parcelles, la création d'ouverture dans des haies, d'un maximum de 6 mètres de large, pour le passage des engins reste possible avec l'accord du cocontractant »*

## **Hors activité agricole**

Obligations tendant vers plus ou moins de « **libre évolution** »

*« ne pas pratiquer le déboisement ; ne pas prélever le bois mort et maintenir sur pied tout arbre ou arbuste mort le plus longtemps possible, sauf pour des raisons de sécurité »*

Obligations « actives » dans le cas de **restauration de milieu**

*Ex : Supprimer des reprises de ligneux, curage et assec d'étang, suppression des espèces exotiques...*

ORE utilisées comme une **mise à disposition** pour le co-contractant

*« Le propriétaire s'engage à mettre la parcelle, objet des présentes, à la disposition de l'association X ».*



# Diversité des obligations

---

Davantage d'obligations concernant le propriétaire

Un degré de précision variable

*“Travailler avec une diversité d'acteur afin d'assurer la pérennité du bien en terme de biodiversité”*

*“Préserver les mares d'un comblement en entretenant régulièrement les végétations des mares en fin d'été début d'automne, période compatible avec la biologie des espèces ... »”*

Des engagements impliquant une participation plus ou moins active du propriétaire

*“Ne pas combler les mares”*

*“Identifier les arbres remarquables et les conserver autant que possible”*

Des éléments plus ou moins ciblés : *ensemble du bien, parcelles, infrastructures écologiques*

Des canevas d'obligations qui peuvent varier pour un même co-contractant

Des renvois à des prescriptions réglementaires (Ex: BCAE - *Bonnes conditions agricoles et environnementales*)

*“Effectuer la taille des arbres entre le 1er août et la 31 mars (arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales), c'est-à-dire hors période de reproduction des oiseaux “*

# Discussions





## **Séquence 2. Espaces et milieux protégés, modalités de suivi, intérêts et limites du dispositif.**

# *Les éléments paysagers identifiés dans les contrats*

---

## *Résultats des entretiens avec les propriétaires (13) et des contrats d'ORE (13)*

Toutes les ORE enquêtées sont en zone rurale, sauf un cas en zone périurbaine.

Milieus caractéristiques du nord-ouest de la France : bocage, talus, prairies, boisements

Éléments de la trame bleue : zone humide, rivières traversantes, mares (déjà présentes ou recréées, restaurées), étang

**⇒ Les milieux pris en compte sont typiques des espaces ruraux du grand ouest**

**⇒ Mais leurs caractéristiques et intérêts sont précisés dans les ORE (essences d'arbres des haies, faune)**

## Lien avec les zonages et dispositifs de « protection » de la biodiversité

Espace Naturel Sensible	Réserve Naturelle Régionale	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique	Zone Natura2000	Parc Naturel Régional
4	1	5	3	2

⇒ ces dispositifs sont souvent superposés. Cependant, 7 ORE sur 13 ne sont pas concernées.

### Résultats des entretiens avec les propriétaires (13) :

Les propriétaires ont le sentiment que la présence d'au moins un des dispositifs cités est un argument de plus pour la mise en place d'une l'ORE.

*“ Pour nous, c'était également important de restaurer et de maintenir, sachant que l'ensemble se situe en zone naturelle protégée de type 1 (...). Donc une richesse en termes de biodiversité et en termes d'écosystèmes, sachant également qu'on est concerné par la trame verte et bleue. ”*

**⇒ Les zonages écologiques sont un argument supplémentaire pour signer une ORE.**

## Diversité des usages

---

Usage \ Accueil de public	Agricole et forestier	Loisirs	Pas d'intervention humaine	TOTAL
Oui	3	3	1	7
Non	5	1	1	7
TOTAL	8	4	2	14

*Lien entre **usages des terres** pour les cas d'ORE étudiées (signées et en cours de signature) et accueil de public*

⇒ Parmi les ORE étudiées, dans le cas où la parcelle est utilisée pour des fins de loisirs (chasse, balades), il y a possibilité d'accueillir du public : appui sur la souplesse de l'outil

⇒ Dans le cas des ORE agricoles et forestières, l'accueil de public se fait dans 3 cas sur 8 : actions de sensibilisation, communication sur l'ORE, la gestion de l'environnement

## Diversité des usages

---

Surface \ Usage	Agricole et forestier	Loisirs	Pas d'intervention humaine	TOTAL
< 5ha	1	3	2	6
> 5ha	7	1	0	8
TOTAL	8	4	2	14

*Lien entre usages des terres et surface des ORE enquêtées*

⇒ Plusieurs ORE agricoles et forestières concernent des surfaces supérieures à 5 ha : de 26 ha au minimum à 47 ha, voire 95 ha pour la sylviculture

⇒ Certaines des parcelles en ORE destinées aux loisirs (jardins particulier, chasse, balade) ont des surfaces inférieures à 5 ha.

**⇒ Adaptation de la surface mise sous ORE à l'usage qui en est fait ?**

## Intérêt écologique de l'ORE mis en avant par les co-contractants

Une **surface minimale** est parfois exigée par certains co-contractants notamment pour **prioriser la protection du milieu**. Des ORE se concentrent sur des **enjeux de restauration** d'un milieu (terres et sols dégradés) ou des **enjeux de préservation dans un contexte périurbain**.

*“On s'est rendu compte que c'était quand même **plus intéressant de travailler sur un milieu**, puisque, au final, (...) on arrive à avoir un milieu favorable pour tout un tas d'espèces (...).”*

**⇒ phase d'enquête complémentaire**

Enjeux de protection

**⇒ Justification des ORE par l'entrée “espèces protégées”**

Engagement possible sur des petites surfaces, si **fort enjeu environnemental**.

*Sanguisorbe de l'azuré  
Leucorrhine à large queue*

*“ On a signé une ORE sur un bois de 2000 m<sup>2</sup>, pas de 2000 hectares. **Mais les arbres étaient très intéressants, c'était très ancien.**”*



# La nature du suivi écologique des ORE étudiées

---

Un **état des lieux initial** est systématiquement prévu dans le contrat pour permettre la comparaison avec les futurs inventaires (11 contrats sur 13 mentionnent un état des lieux initial déjà réalisé)

Plan / notice de **gestion** : 7/13 ORE étudiées ⇒ **inventaires dont certains vont jusqu'à détailler des taxons**

*Modalités de suivi  
relevées dans les  
contrats ORE (13)*

**Pas encore de recul  
sur le suivi**

# La mise en oeuvre du suivi

---

Plan de gestion mis à jour tous les 10 ans avec bilan des actions  
Inventaires tous les 5 ans dans la plupart des cas étudiés

*Modalités de suivi  
relevées dans les  
contrats ORE (13)*

Visite annuelle du co-contractant sur site (6/13)      +      des **échanges informels** dans certains cas

## Qui s'occupe du suivi ?

Le co-contractant lui-même ou appel à une autre structure spécialisée dans les inventaires naturalistes : volonté de valoriser les associations environnementales locales

# Le suivi écologique des ORE étudiées

---

## Cas particuliers:

Cas de contrats ORE signés avec une **commune propriétaire**: le suivi est à la charge de celle-ci à partir de la sixième année du contrat.

Le changement de propriétaire est pris en compte:

- soit par un contrat tripartite dans lequel la commune est propriétaire et une association locale assure le suivi écologique et le suivi des obligations
- soit par des inventaires de suivi écologique réalisés à chaque **changement de municipalité ou de changement de propriétaire**

1 cas dans lequel l'ORE est en accompagnement d'un chantier de restauration

⇒ **L'outil est utilisé de plusieurs manières : la souplesse de l'ORE permet d'adapter la gestion et le suivi**

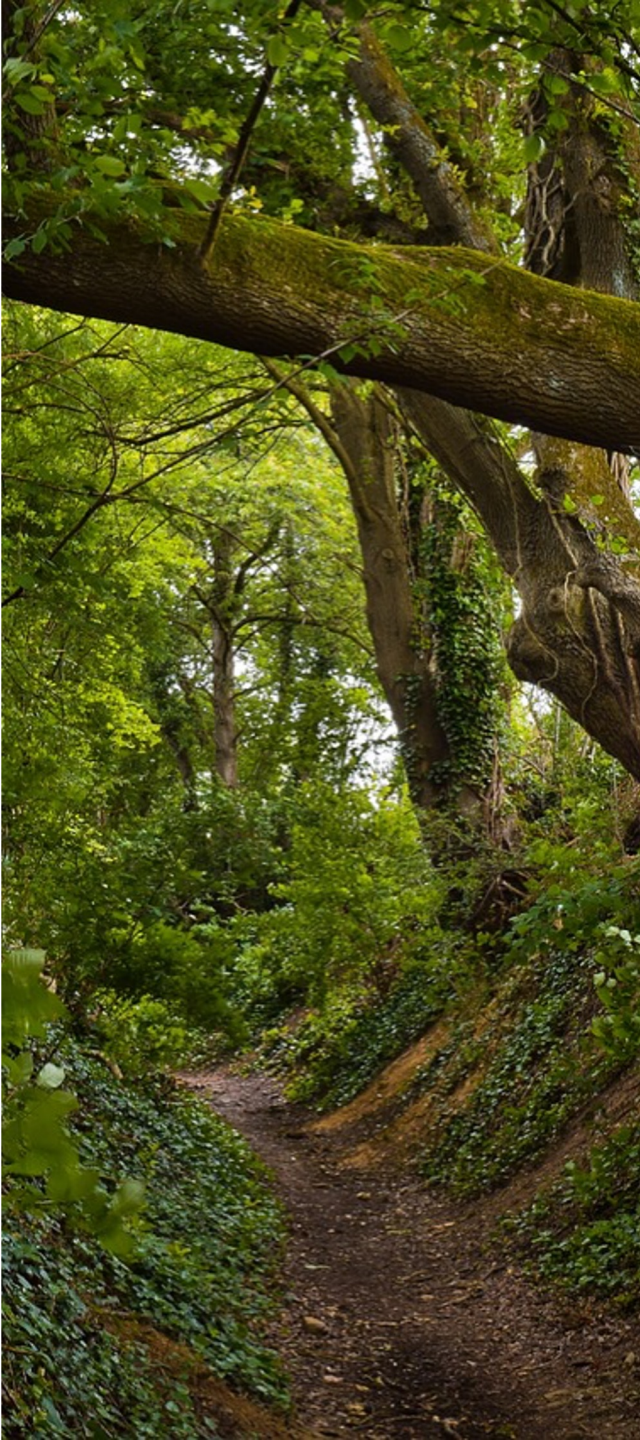
# Les questionnements sur les obligations réelles environnementales

---

Pour les propriétaires	Pour les co-contractants
Transmission de l'exploitation agricole le cas échéant (évolution des pratiques)	Durée : 99 ans. Quelle garantie que le co-contractant soit toujours là et qu'il puisse assurer les obligations qui lui incombent ?
Frais de notaires mentionnés comme frein possible pour de futurs signataires	Certains territoires manquent de potentiels co-contractants
Doutes quant à la force des sanctions (manque de cas de jurisprudence)	Manque de communication sur l'outil ORE
Perte de valeur financière de la terre	Incertitudes par rapport à l'avenir (changement climatique)

# Discussions





## Table Ronde : quelle contribution des ORE aux politiques publiques de protection du patrimoine naturel ?

Gilles Martin, professeur émérite en droit privé

Renaud de Laâge, chargé de mission ORE, Fédération des Conservatoires d'espaces naturels

Pascal Bargiarelli, chargé de mission Evaluation des incidences des projets sur les sites Natura 2000 et ORE au ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires

Suivez les actualités du projet LANDEV

<https://biosefair.hub.inrae.fr/rubriques-verticales/nos-actions/projets-exploratoires/landev-parcours-interdisciplinaire-2024-2026>

# Démarche d'enquête

## Grille d'entretien avec des propriétaires

### **Statut du propriétaire**

- *exploitant agricole ou non, activité économique sur la parcelle*
- *installation sur les terres*
- *patrimoine foncier (superficie ORE, surface totale)*

### **Terrain de l'ORE**

- *description du terrain*
- *description des alentours*
- *autre dispositif de protection de la biodiversité*
- *transmission*

### **Perception de la protection de l'environnement**

- *bon usage / bonne gestion de l'environnement*

### **Connaissance et motivations pour mise en place de l'ORE**

- *date de signature*
- *doutes avant la signature*
- *objectif personnel*

### **Utilisation du dispositif**

- *obligations de chaque partie*
- *partage du contrat*
- *suivi (modalités, fréquence, visites, indicateurs)*
- *sanctions, révision et durée*
- *transmission du contrat*

### **Négociations**

- *durée des échanges*
- *notaires, frais de notaire*
- *personnes présentes*

### **Suivi et avis sur les ORE**

- *changement des pratiques ou non*
- *échange avec le cocontractant*
- *freins*

### **Relation avec le territoire**

- *communication*
- *implication du propriétaire dans la dynamique locale*

### **Contacts**



# Démarche d'enquête

## Grille d'entretiens avec les cocontractants

### Action de l'organisme

- *description de l'organisme*
- *mission de la personne interrogée*
- *outils fonciers utilisés*
- *leviers de financements*

### Connaissance et interprétation du dispositif

- *pourquoi utiliser les ORE, depuis quand ?*
- *objectif du dispositif et objectifs à atteindre*
- *démarche (pro-active / réactive)*
- *cas de refus d'ORE*
- *entrée à la mise en place d'une ORE*

### Utilisation du dispositif

- *moyens humains pour le suivi*
- *nombre d'ORE signées*
- *durée type, contrat type*
- *obligations*
- *suivi*
- *vision à long terme*
- *financement des ORE*
- *cas de baux ruraux à clauses environnementales ?*
- *modalités en cas de non-respect des obligations*

### Négociations de l'ORE

- *acteurs intégrés*
- *écriture du contrat*
- *durée des échanges*
- *notaire*

### Propriétaires

- *réactions, échanges avec le propriétaire*

### Avis sur le dispositif

- *freins, barrières*
- *efficacité des ORE*

### Besoin de recherche (questions)

### Autres acteurs cocontractants

- *échanges avec d'autres structures*
- *stratégie de répartition / complémentarité pour la signature*

### Relations avec le territoire

- *oppositions*
- *présence de la structure dans des conseils d'administrations ou comités scientifiques, instances politiques et/ou environnementales*

### Contacts

# *Collaboration entre co-contractants*

---

