



Les Conservatoires en action

L'animation foncière : un premier pas vers la préservation

Bases de l'action de préservation des espaces naturels par les Conservatoires, l'achat de terrains ou la mise en place de conventions de partenariat constituent souvent une étape complexe et longue. Cette dernière nécessite en effet une expertise technique et scientifique des terrains puis des échanges avec les propriétaires et usagers, ainsi que des démarches juridiques, administratives et financières. Pour être efficace et cohérente, cette étape doit être réalisée en concertation et avec l'appui des acteurs du territoire.

Les Conservatoires mènent l'enquête...

Au départ des démarches d'animation foncière menées par les Conservatoires, il y a toujours un **objectif clair de préservation d'un patrimoine naturel d'intérêt écologique majeur ou d'espèces menacées**. Sur la base de connaissances naturalistes, **des sites d'intervention sont alors identifiés**. Il arrive aussi que **des opportunités foncières** émergent (via la volonté spontanée d'un propriétaire ou la veille foncière), mais celles-ci restent anecdotiques par rapport au travail de prospection foncière.

Une fois le périmètre d'intervention choisi, vient le temps de **l'identification des parcelles cadastrales**. Grâce à un partenariat national avec les services des finances publiques, les Conservatoires ont accès aux **noms des propriétaires**.

Les situations sont diverses et parfois surprenantes : indivision à 20 personnes, bien non délimité, propriétaire né en 1890, etc. Dans ce dernier cas, un travail d'enquête approfondi est nécessaire pour retrouver l'actuel propriétaire, si la parcelle n'est pas devenue un bien sans maître...

Le nombre de parcelles composant un site est variable et peut aller d'une à une centaine de parcelles, notamment en coteaux (comme ici à Arcy-sur-Cure dans l'Yonne) ou sur des tourbières.



- Périmètre du site
- Convention possible
- Maîtrise foncière
- Achat possible
- Parcelles non maîtrisées

Parcelles recherchent propriétaires

Depuis plusieurs années, le Conservatoire de Franche-Comté accompagne des communes dans **une procédure spécifique visant les terrains dits « sans maître » ou « présumés sans maître »**. Le Code général de la propriété des personnes publiques prévoit des procédures permettant aux communes ou groupements de communes de **recupérer la propriété de parcelles dont les propriétaires sont décédés depuis plus de 30 ans sans successeurs, inconnus ou disparus**. Bien que ces démarches s'étalent sur 1 à 2 ans, elles débloquent des situations pour lesquelles il ne serait pas possible d'engager des actions de préservation et de gestion, faute de pouvoir contacter les propriétaires.

Vous êtes propriétaire d'un espace de nature ? Si l'intérêt écologique de votre terrain est confirmé, nous pourrions définir ensemble la solution la plus adaptée pour conserver ce patrimoine : convention, vente, donation...
Contactez-nous !

En route vers la concrétisation !

Après l'enquête, commence la **phase de prise de contacts et de négociation avec les propriétaires**. Lorsqu'une commune dispose déjà d'une parcelle sur le site considéré, les Conservatoires lui proposent de devenir propriétaire des parcelles à vendre. Impliquer ainsi les élus locaux est un facteur de réussite de la démarche. **Des rencontres sur le terrain** peuvent alors être nécessaires.

Un appel en Espagne ou un courrier pour les États-Unis, il faut parfois exploiter ses connaissances linguistiques apprises à l'école !

Une fois les propriétaires convaincus de la nécessité de préserver leurs parcelles, les Conservatoires disposent d'**un panel d'outils contractuels s'adaptant à chaque situation et volonté du propriétaire** : des actes forts sur le long terme mais difficiles à négocier (acquisition, bail emphytéotique, Obligation Réelle Environnementale ou ORE) ou des actes plus souples mais plus précaires (bail, convention).

Pour tout projet foncier, **le Conseil scientifique du Conservatoire concerné donne un avis sur le projet** puis **le Conseil d'administration le valide ou non**.

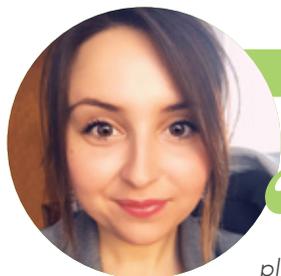
En cas d'achat de terrain

Quand ils se portent acquéreurs, les Conservatoires ont à cœur de proposer **un prix juste et cohérent**. Ils ont généralement recours à la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) pour l'évaluation de la valeur des terrains.

Des recherches de financements sont ensuite nécessaires et des **demandes de subventions** sont déposées auprès des partenaires (Région, Agences de l'eau, Départements, etc.). Les **adhésions** ou les **dons** aux Conservatoires peuvent aussi aider au financement tout comme les **appels à souscription**.

La dernière étape se passe dans une **étude notariale** en vue d'élaborer l'acte définitif. Le notaire doit alors rechercher l'historique du terrain et de sa propriété, consulter les documents d'urbanisme... Toutes ces démarches prennent du temps, et il faut parfois 6 mois à 1 an pour que le notaire rassemble les pièces et rédige l'acte.

Vous l'aurez donc compris, l'animation foncière est un travail de longue haleine. Plusieurs années peuvent s'écouler depuis le lancement des premières démarches d'enquête foncière jusqu'à la maîtrise foncière ou d'usage d'un site.



Marie-Charlotte BEAUDOUX

Notaire à Champagnole (39)

“ Le moins que l'on puisse dire, c'est que **travailler avec le Conservatoire de Franche-Comté est toujours très formateur** ! J'ai ainsi réalisé avec lui plusieurs baux emphytéotiques, ainsi qu'**un acte contenant une Obligation Réelle Environnementale**. Ces actes peu ordinaires m'ont permis de **mettre en pratique mes connaissances en matière de droit de l'environnement**. Ceci étant parfois très technique, malgré notre formation juridique, j'apprécie de pouvoir compter sur l'aide de Marie, chargée de projets fonciers au Conservatoire. Et puis **il est toujours intéressant de travailler dans un souci de protection de l'environnement**. ”

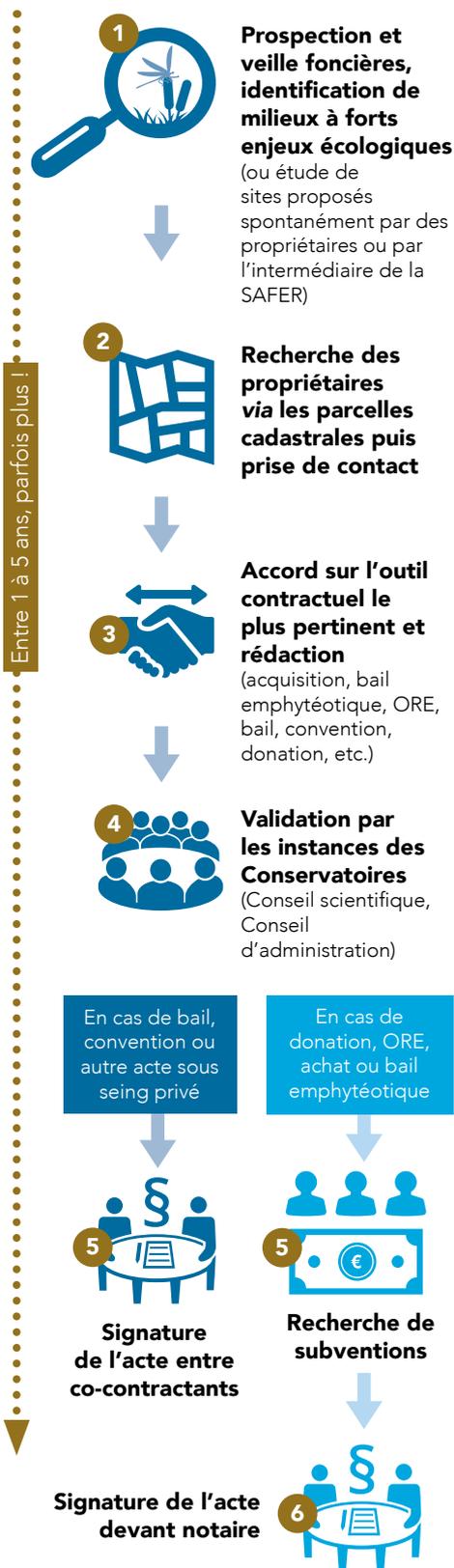
Un premier contrat ORE* en Bourgogne

En début d'année, le Conservatoire de Bourgogne a signé **une ORE de 30 ans avec la société Dijon Granulats**, formalisée par un acte notarié, l'engageant à réaliser différents suivis et à apporter des conseils de gestion pour préserver **un plan d'eau situé à Marliens (21)**. Réciproquement, le propriétaire respectera pendant toute la durée de l'ORE des obligations de

faire ou de ne pas faire certaines actions comme par exemple tailler la végétation en dehors de la période de nidification des oiseaux.

* Instaurée par la Loi du 8 août 2016 sur la reconquête de la biodiversité, l'**Obligation Réelle Environnementale (ORE)** est un outil contractuel de préservation dans la durée du patrimoine naturel d'une parcelle, même en cas de changement de propriétaire.

Les étapes-clés de l'animation foncière



Marie GEFFARD

Chargée de projets fonciers
Conservatoire d'espaces naturels de Franche-Comté

Estelle LAURENT

Chargée de missions transversales
Conservatoire d'espaces naturels de Bourgogne