

DÉVELOPPER LA COMPENSATION ENVIRONNEMENTALE

- En 2021, la France a dépensé 60 milliards d'euros pour protéger l'environnement, dont seulement 3,3 milliards d'euros pour préserver la biodiversité. (Source : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>)
- Sur la décennie précédente, 24.000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés chaque année en moyenne en France, soit près de 5 terrains de football par heure. (Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/artificialisation-sols>)
- Entre 2017 et 2021 ce sont 2 840 sites qui ont reçu des mesures de compensation, représentant 10 300 hectares. (Source : B.Padilla, S.Gelot, A.Guette & J.Carruthers-Jones, «La compensation écologique permet-elle vraiment de tendre vers l'absence de perte nette de biodiversité ?», Cybergeog : European Journal of Geography)
- 90 % des mesures de compensation relevées ont été prises au titre soit d'une dérogation à l'interdiction de destruction d'une espèce protégée, soit dans le cadre d'un dossier d'application de la loi sur l'eau. (Même source)

Face à l'effondrement de la biodiversité, la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature a prévu un dispositif ambitieux : la séquence Eviter, Réduire, Compenser dite « ERC », qui s'applique à tout projet immobilier.

Modifié à la faveur de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, il est cependant encore trop peu ou trop mal appliqué.

Les études scientifiques réalisées sur les dernières décennies démontrent en particulier que la pratique de la compensation environnementale n'est pas en conformité avec les objectifs qu'elle poursuit d'absence de perte nette et de gain de biodiversité.

Le dispositif de la compensation environnementale souffre d'un régime juridique encore peu adapté. Il est nécessaire aujourd'hui d'en revoir certains aspects pour permettre son développement, gage de réussite de nombreux projets immobiliers.

LE 120^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

1. De sécuriser la maîtrise du foncier nécessaire à la compensation environnementale

- Que l'acquisition d'un terrain par un maître d'ouvrage en vue d'y réaliser des mesures de compensation soit exonérée de tout droit de préemption, afin de garantir la réalisation effective des mesures de compensation et leur pérennité, cette exonération ne pourra s'appliquer qu'à la condition que le maître d'ouvrage signe une obligation réelle environnementale sur le terrain ;
- Que lorsqu'un maître d'ouvrage cède son projet immobilier, il puisse également librement céder le terrain sur lequel sont réalisées les mesures de compensation en exonérant la vente de tout droit de préemption. Cette exemption ne pouvant trouver à s'appliquer qu'à la condition que l'acquéreur s'engage à reprendre tous les droits et obligations du maître d'ouvrage d'origine ;

---/---

---/---

- Que dans les deux hypothèses, s'il y a un fermier en place, ce dernier puisse faire application de son droit de préemption en vertu des articles L.412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, à la condition qu'il s'engage à mettre en œuvre tout ou partie des mesures de compensation.

2. De créer un bail emphytéotique environnemental

Le régime juridique de ce bail emphytéotique environnemental serait calqué sur celui du bail emphytéotique de droit commun, avec comme particularité de :

- Permettre au bailleur d'imposer à l'emphytéote une destination au terrain confié : celle de la réalisation de mesures de compensation environnementale ;
- Définir dans les clauses du bail les engagements contractuels de l'emphytéote en matière de compensation ;
- Permettre à l'emphytéote de conclure sur le foncier donné à bail une obligation réelle environnementale.

3. D'ouvrir la compensation environnementale financière

- De créer un fonds de péréquation à compétence nationale chargé de récolter les fonds permettant de financer les mesures de gestion des aires protégées ;
- De permettre au débiteur d'une obligation de compensation environnementale de verser à titre exceptionnel une somme d'argent dans ce fonds.

Deux conditions seraient fixées pour garantir la réalisation d'un minimum de mesures matérielles de compensation environnementale :

- D'une part, le versement ne serait possible qu'à titre subsidiaire ;
- D'autre part, la somme versée ne pourrait pas représenter plus de 40% du budget alloué au financement des mesures de compensation environnementale dont il est débiteur. Étant précisé que l'autorité administrative assurant le contrôle des mesures de compensation pourra exiger que le versement soit inférieur à ce montant.