

**AGROPARISTECH**  
**UNIVERSITE PARIS-SACLAY**

–  
Mémoire de recherche pour l'obtention du diplôme de Master 2  
en Economie de l'Environnement, de l'Energie et des Transports

–  
*Parcours économie de l'environnement*

---

# **Préserver le patrimoine naturel commun sur les terrains privés**

*La transition écologique de la propriété foncière*

---

**Charles Claron**

Sous la direction de Harold LEVREL, Antoine MISSEMER et Léa TARDIEU  
Enseignant encadrant : Harold LEVREL  
Jury : Jean-Christophe BUREAU & Anne-Charlotte VAISSIERE



**Septembre 2020**

## Résumé :

**Le mémoire complet est disponible au [lien suivant](#).**

**Mots clés :** biodiversité ; préservation des terres privées ; droits de propriété ; économie institutionnelle

La dégradation des terres est le premier facteur d'érosion de la biodiversité dans le monde. En parallèle des politiques d'aires protégées, une attention croissante se porte sur la préservation – de la biodiversité – des terres privées (PTP). En mobilisant des instruments réglementaires, contractuels et économiques ces pratiques visent à orienter les usages des droits de propriété vers une meilleure conservation de la nature. Nous proposons un cadre théorique pour analyser la préservation des terres privées au prisme de la propriété foncière et de son évolution. Ce cadre articule deux pans de l'économie institutionnelle : le courant original, et en particulier la pensée de John Commons, et les travaux d'Elinor Ostrom sur les régimes de propriété des ressources naturelles. Nous conceptualisons ainsi le changement institutionnel induit par les instruments de PTP comme un processus d'action collective qui implique la protection de certains intérêts au détriment d'autres à travers la redéfinition et le partage de droits attachés à la propriété foncière. Partant, nous analysons le paysage des acteurs et outils qui mettent en œuvre ces pratiques en France. Une attention particulière est portée aux instruments contractuels et au plus récent d'entre eux l'*Obligation Réelle Environnementale*. Sur la base d'études prospective et comparatives nous présentons des pistes susceptibles d'améliorer la pénétration de ces instruments et de consolider le modèle économique de la préservation des terres privées.

## Abstract:

**Full dissertation available at the [following link](#).**

*Key words: biodiversity; private land conservation; property rights ; institutional economics*

Land degradation is the leading driver of biodiversity loss worldwide. Alongside protected area policies, increasing attention is being paid to private land conservation (PLC). PLC practices rely on regulatory and contractual instruments that impact rights associated with land ownership. We offer a theoretical framework for the analysis of private land conservation through the lenses of the evolution of property rights. This framework draws on two institutional economics traditions: the original one, especially the theoretical apparatus of John R. Commons, and the contemporary work of Elinor Ostrom about natural resource property regimes. Thus, we conceptualise the institutional change induced by PTP instruments as a process of collective action for the protection of some interests at the expense of others through the redefinition and sharing of the bundles of rights associated with land tenure. Therefore, we analyse the landscape of actors and tools that implement these practices in France. Particular attention is paid to contractual instruments and the most recent of these, the *Obligation Réelle Environnementale* (French equivalent of conservation easements). Using prospective and comparative data, we assess the potential of this tool which, in other countries, is very widely deployed for biodiversity protection. Based on prospective and comparative studies, we offer recommendations to improve the adoption of these instruments and to consolidate the economic model of private land preservation.