

L'évolution des pratiques de gestion des habitats et de la faune sauvage dans les terres privées à l'horizon 2040

Scénario alternatif n°2

Foncier en parts sociales : la nature gérée par des sociétés foncières. La quasi-totalité des terres privées rurales est détenue via des parts sociales (SCI, foncières, groupements, fonds, etc.), et non plus directement par des personnes physiques. Les décisions sur la gestion des habitats et de la faune sont prises par des conseils d'administration et des assemblées d'associés, dans une logique de portefeuille combinant production, carbone, eau et biodiversité. L'État et l'UE traitent ces sociétés foncières comme des acteurs centraux de leur stratégie environnementale, avec obligations de résultats écologiques et *reporting*, tandis que la finance durable devient le principal levier de transformation. La qualité écologique des territoires dépend alors fortement du type de société propriétaire (foncières environnementales, communs fonciers, fonds plus productivistes) et de leurs stratégies d'investissement.

*

La hausse des aléas climatiques (sécheresses, incendies, crues) rend la gestion des risques incontournable pour les acteurs économiques qui détiennent indirectement le foncier via des sociétés (SCI, foncières, groupements, fonds). Ces structures intègrent le climat dans leurs stratégies d'actifs (cartographie de risques, désinvestissement de zones trop exposées, renaturation de certaines parcelles pour réduire les risques assurantiels). En 2040, les plans d'adaptation (forêt, eau, agriculture) sont définis à l'échelle de portefeuilles fonciers, avec des arbitrages financiers (rentabilité/risque) comme moteur principal des choix de gestion habitats/faune.

L'UE renforce la mise en œuvre du règlement sur la restauration et de la SNB 2030, mais constate que de plus en plus de surfaces sont détenues par des personnes morales. La réglementation s'adapte en ciblant explicitement les propriétaires institutionnels et les structures de portage collectif (*reporting* biodiversité obligatoire, exigences d'alignement avec les objectifs européens, sanctions financières possibles). En 2040, les sociétés foncières rurales sont traitées comme des « acteurs économiques » à part entière de la stratégie environnementale européenne, avec des obligations de résultat écologique qui s'imposent à leurs stratégies d'investissement.

Au niveau national, l'État fait le même constat : les politiques foncières et de biodiversité parlent de moins en moins à des individus et de plus en plus à des personnes morales (sociétés, foncières, offices, communs). Les politiques publiques évoluent vers des dispositifs ciblant les « porteurs d'actifs fonciers » : obligations de plan de gestion nature/climat pour les foncières au-delà d'un certain seuil, conventions-cadres avec des réseaux de sociétés rurales, dispositifs fiscaux et réglementaires

adaptés aux structures collectives. En 2040, la SNB, les plans climat et les politiques eau/forêt sont déclinés via des accords avec ces porteurs de parts sociales, qui deviennent les interlocuteurs principaux de l'État pour la gestion des habitats et de la faune sauvage.

La montée des structures de portage foncier (foncières, SCI, etc.) conduit à une clarification du régime juridique des terres détenues par des personnes morales. Le droit et la fiscalité évoluent dans deux directions : un régime de responsabilité et de transparence renforcé pour les sociétés détentrices de terres (obligations de *reporting*, responsabilité écologique), des avantages fiscaux ciblés pour les structures qui démontrent des performances écologiques (ORE collectives, plans de gestion de la biodiversité). En 2040, la quasi-totalité des terres privées rurales appartient à des sociétés ; la fiscalité foncière et successorale s'applique principalement aux parts sociales, ce qui facilite les transmissions, mais met la gestion des habitats et de la faune sauvage sous le contrôle de conseils d'administration et d'assemblées d'associés.

La montée de la finance durable et l'industrialisation des structures foncières créent un marché du « capital naturel » où les terres sont vues comme des actifs combinant production, carbone, eau et biodiversité. Les sociétés propriétaires de foncier deviennent des véhicules privilégiés pour canaliser les investissements nature (fonds biodiversité, obligations vertes, PSE privés, crédits nature). En 2040, l'accès aux financements pour la gestion des habitats et de la faune sauvage passe quasi exclusivement par ces structures : une société bien notée en termes d'ESG et de biodiversité peut lever des capitaux, alors que des propriétaires physiques isolés n'existent plus dans ce paysage.

La société réalise progressivement que les grands propriétaires fonciers sont désormais essentiellement des personnes morales, et non plus des familles ou individus identifiables. Les débats publics se déplacent : au lieu de viser des « propriétaires chasseurs/agriculteurs », ils ciblent la responsabilité sociale et écologique des sociétés foncières rurales, sur le modèle de la RSE. En 2040, l'opinion attend de ces structures qu'elles gèrent leurs actifs fonciers comme des biens communs régulés, avec des attentes fortes de transparence et de résultats sur la biodiversité et la faune sauvage, ce qui change profondément la manière dont on parle de « propriété privée » rurale.

La dissociation entre propriétaires (personnes morales) et habitants/usagers ruraux crée un sentiment de distance : les décisions se prennent dans des conseils d'administration parfois éloignés géographiquement, voire à l'étranger. Sur certains territoires, des tensions fortes émergent quand les projets de gestion (renaturation, boisement, intensification) décidés par les sociétés foncières semblent déconnectés des aspirations locales. D'autres territoires, au contraire, voient se développer des modèles de gouvernance associant les habitants aux choix des sociétés (parts sociales

citoyennes, sièges réservés). En 2040, les rapports société–ruralité se jouent largement dans la relation entre communautés locales et structures foncières plutôt qu’entre habitants et propriétaires physiques.

Les parcs naturels, agences de l’eau, Régions et intercommunalités découvrent que les interlocuteurs clés pour agir sur la biodiversité et la faune sauvage ne sont plus des milliers de propriétaires individuels, mais quelques dizaines de grands détenteurs de parts sociales par territoire. La gouvernance territoriale se réorganise autour de « tables rondes foncières » où siègent ces structures (foncières, groupements, communs fonciers), aux côtés des collectivités, ONG et usagers. En 2040, les plans d’action habitats/faune sont négociés avec ces entités, qui s’engagent via des conventions pluriannuelles ; les anciens syndicats de propriétaires physiques ont largement laissé place à des instances représentatives des sociétés foncières.

Pour répondre aux exigences européennes et nationales et aux attentes des investisseurs, les sociétés foncières développent des stratégies de biodiversité : cartographie des milieux, fixation d’objectifs internes, création de « réserves foncières écologiques » dans leurs portefeuilles. Certaines foncières se positionnent clairement sur un modèle de « capital naturel » (habitats, corridors, zones humides) ; d’autres se contentent de respecter les *minima* réglementaires. En 2040, l’état de la biodiversité dans les terres privées dépend fortement du type de société détentrice : les foncières environnementales et communs fonciers constituent des pivots de restauration, tandis que d’autres structures restent plus orientées rendement, avec une prise en compte minimale de la faune et des habitats.

Les enjeux autour de l’eau (sécheresse, inondations, qualité) imposent aux sociétés foncières une gestion beaucoup plus stratégique des zones humides, des forêts de rive et des sols perméables de leurs portefeuilles. Pour sécuriser leurs actifs (éviter les inondations de zones habitées, maintenir la productivité), elles signent des contrats avec des opérateurs d’eau, des collectivités et des assureurs (PSE hydrologiques, zones d’expansion de crue, marais tampon). En 2040, la gestion de l’eau dans les terres privées est pilotée par ces sociétés, qui arbitrent entre production, sécurité et biodiversité ; là où elles choisissent de restaurer ou maintenir des zones humides et des forêts de rive pour leurs fonctions hydrologiques, la faune aquatique et les milieux humides en tirent un réel bénéfice. Ailleurs, faute de tels arbitrages, ces milieux restent dégradés ou marginalisés.

La plupart des surfaces forestières privées passent sous contrôle de groupements forestiers, de fonds ou de sociétés d’investissement, *via* des apports en nature (la valeur de la forêts est échangée contre des parts sociales) ou des rachats. Ces structures déploient des stratégies différenciées : certaines misent sur des forêts multifonctionnelles (bois, biodiversité, loisirs) pour attirer des investisseurs « verts » et des labels ; d’autres sur des modèles plus productifs (résineux, biomasse) avec

quelques correctifs biodiversité. En 2040, les plans de gestion forestiers sont des documents de gouvernance d'entreprise, discutés en assemblées d'associés, où les enjeux relatifs à la faune sauvage et aux habitats sont arbitrés au même titre que les flux financiers.

L'essentiel des terres agricoles est détenu par des sociétés foncières agricoles ou des fonds, qui louent les terres à des exploitants (entreprises ou coopératives). Ces sociétés fixent des lignes directrices environnementales (ou non) dans leurs baux : certaines imposent des pratiques agroécologiques (haies, rotations, prairies, cultures, faune) pour se positionner sur des marchés « vertueux » ; d'autres laissent une grande liberté à des exploitants orientés vers l'hyper-intensification, tant que les normes minimales sont respectées. En 2040, les pratiques agricoles liées aux habitats et à la faune reflètent donc les stratégies de chaque société propriétaire : les « portefeuilles agroécologiques » coexistent avec des « portefeuilles productivistes », dans un cadre où la propriété est toujours très majoritairement détenue en parts sociales.

La combinaison de la fiscalité, de la transmission patrimoniale, de la montée de la finance verte et des outils de dissociation foncier/bâti conduit progressivement les propriétaires individuels à apporter leurs terres à des sociétés (SCI rurales, foncières environnementales, communs fonciers, fonds). Le mouvement se généralise : la détention directe de parcelles par des personnes physiques devient marginale. En 2040, les terres privées sont quasiment intégralement détenues sous forme de parts sociales : les détenteurs de ces parts (familles, collectivités, investisseurs, salariés, citoyens) contrôlent les orientations stratégiques, mais pas nécessairement le détail des pratiques de terrain. La propriété foncière rurale est devenue un objet collectif et financier, plus qu'un lien direct entre une personne et une terre.

Les droits de chasse sont progressivement gérés par les sociétés propriétaires (foncières, groupements) qui les louent à des clubs, associations ou opérateurs professionnels. Les stratégies varient : certains portefeuilles intègrent la faune dans leur image de marque (territoires de faune sauvage, séjours nature, écotourisme) ; d'autres privilégient une gestion discrète, centrée sur la régulation minimale pour limiter les dégâts ou sur une chasse commerciale haut de gamme. En 2040, la gestion de la faune sauvage est majoritairement définie dans des chartes de gestion adoptées par les conseils d'administration des sociétés foncières, où la chasse n'est qu'un volet parmi d'autres (biodiversité, image, revenus).

Les sociétés foncières et gestionnaires de portefeuilles fonciers investissent massivement dans les outils numériques : SIG, télédétection, IA, outils de mesure et de notation de la biodiversité et des émissions/stockages de CO₂ et autres gaz à effet de serres (GES). Ces outils deviennent des briques standard des « systèmes d'information fonciers » des sociétés : chaque parcelle est décrite par des indicateurs habitats/faune, risques climatiques, potentiel hydrologique. En 2040, la gestion des habitats et de la

faune sauvage se fait largement via ces systèmes, qui orientent les décisions de coupe, de pâturage, de restauration. Les détenteurs de parts sociales accèdent à des tableaux de bord, mais seuls les gestionnaires opérationnels maîtrisent vraiment les arbitrages techniques.

Les ORE, labels, PSE et crédits nature sont progressivement intégrés dans la stratégie des sociétés foncières comme des outils de gestion de portefeuille : arbitrage entre contraintes, valorisation d'actifs et accès à la finance verte. Les grandes foncières rurales créent des « lignes d'actifs conservation », c'est-à-dire un ensemble de parcelles engagées dans des contrats de conservation volontaire, optimisés pour répondre à la SNB 2030, au règlement restauration et aux attentes des investisseurs. En 2040, la conservation volontaire n'est plus seulement une démarche de propriétaire passionné, mais un segment stratégique dans les portefeuilles d'actifs fonciers détenus majoritairement en parts sociales.

*