

# Du foncier à l'environnement : pour une gestion patrimoniale de la rareté des ressources renouvelables<sup>1</sup>

Olivier BARRIÈRE

Le droit répond à la gestion de la rareté par son intervention. Les normes juridicisées sont celles qui sanctionnent les comportements les plus dangereux. Le phénomène de rareté d'une ressource naturelle renouvelable génère souvent une pression anthropique croissante que le droit organise au moyen de règles de contrôle et d'accès.

La question fondamentale est de savoir comment organiser juridiquement et institutionnellement la pression sur les ressources et la gestion de leur rareté. Pour notre part, nous travaillons sur un modèle patrimonial en réponse aux objectifs du développement durable.

Si l'on considère le cas du delta intérieur du Niger, les espaces sont utilisés simultanément ou diachroniquement par plusieurs types d'exploitants, sans que cela ne soit spécifique à cette zone. Cette multifonctionnalité conduit à dégager la **notion d'espace-ressource** se définissant à travers l'étroite union de la ressource avec son milieu physique. Ainsi, l'espace-ressource s'exprime dans la spatialisation géographique de la ressource, sa situation, sa place physique dans le géosystème. Il se présente le plus souvent de façon discontinue ou impermanente dans le temps et l'espace. A la différence de l'espace-sol qui est continu et permanent, l'espace-ressource dépend de l'existence et de la présence de la ressource. Chaque type de ressource donne lieu à un type d'exploitation ou de prélèvement. Les usages du milieu se succèdent ou se superposent selon la ressource et l'espace

---

<sup>1</sup> Ces travaux ont fait l'objet par l'auteur d'une thèse pour le doctorat en droit de l'Université de Paris 1 Sorbonne-Panthéon soutenue en novembre 1996 sous la direction d'Erienne LE ROY (*Gestion des ressources naturelles renouvelables et conservation des écosystèmes : le foncier-environnement*) et d'une publication FAO Etude Législative n°60, 1997, *Le foncier-environnement. Fondements juridico-institutionnels pour une gestion conservatrice de l'environnement au Sabel*.

concernés: la bourgoutière constitue un espace-ressource (de type pastoral) pour le pasteur, de la décrue à la crue, et en même temps un espace-ressource (de type halieutique) pour le pêcheur, ainsi qu'un espace de type cynégétique pour le chasseur. L'espace de culture est constitutif d'un espace-ressource simultanément agraire et forestier, puis après les récoltes ce même espace devient pastoral.

Les rapports fonciers doivent se définir dans le cadre d'une dynamique environnementale de gestion des ressources naturelles et de conservation des écosystèmes. Tous les systèmes d'exploitation ou de prélèvement sont pris en compte simultanément dans un rapport d'ensemble appelé foncier, puisque toutes les ressources sont assises sur un fonds. Ce rattachement exprime un rapport non pas d'accessoire, qui emporterait le même régime juridique que celui du sol, mais de dépendance géosystémique lié à une vision écologique. Le lien entre le fonds et les éléments de superficie se traduit dans la notion d'espace-ressource.

Les rapports sociaux conditionnent l'accès des hommes à l'espace et à la ressource et s'expriment en termes de maîtrises de degrés différents. Ils se traduisent par une domination sur une chose, un bien ou un patrimoine. Une approche environnementale du foncier permet de dégager la définition suivante :

Les rapports fonciers environnementaux sont les rapports entretenus entre les hommes, qu'ils soient exploitants ou usagers, dans un contexte agricole, pastoral, halieutique, forestier, cynégétique ou de conservation des écosystèmes, à propos de la gestion, de l'exploitation, du prélèvement des ressources naturelles renouvelables et de la préservation de la biodiversité. Le foncier-environnement exprime ainsi, à travers les paysages, la relation homme/nature en tant que reflet d'une conception du monde dépendante de l'ordre écologique établi.

*A priori*, toute forme de gestion génère un processus dynamique mais la notion même de gestion ne préjuge pas de sa propre qualité, qui peut être soit positive, soit négative dans ses résultats. La gestion de l'environnement intègre souvent, ce devrait être toujours, un projet de conservation. Celui-ci ne vise pas à figer un état donné du milieu et des établissements humains, ni à stopper toute activité et dynamique économique, mais à rendre effective l'approche du développement durable. La gestion patrimoniale de l'environnement se définit à travers la convergence des objectifs individuels vers une effectivité représentative des intentions d'ensemble de la communauté.

Les rapports fonciers s'articulent autour de droits cristallisant le double lien social avec l'espace et la ressource renouvelable. Cette relation homme-fonds/ressource se traduit par un faisceau d'intérêts exprimé par une série de rapports de droit que sont des maîtrises foncières. Celles-ci permettent de distinguer le droit de son objet, alors que la propriété les confond. En effet, si les réalités de terrain traduisent une superposition ou une pluralité de droits sur un même lieu, le droit de propriété, quant à lui, n'est susceptible que d'un démembrement de ses prérogatives (en une possible diversité de droits réels).

Le lien entre l'homme et le milieu naturel se traduit juridiquement par un rapport entre une personne, physique ou morale, et une chose, un bien ou un patrimoine. Le bien est une chose monétarisée et aliénable ; il constitue un produit juridique et commercial découlant d'un rapport entre homme et chose. Le patrimoine naturel commun quant à lui, implique un rapport entre les hommes où la substance doit être conservée pour être transmise aux générations futures. Si l'on est titulaire d'une propriété, on a, par contre, la charge d'un patrimoine.

Le régime de la propriété foncière (du code civil français) n'est pas adapté en Afrique rurale et ne peut s'y appliquer pour une raison majeure : le sol dans sa superficie (terrienne, aquatique, aérienne) est considéré comme un espace, support de ressources et non comme un bien immeuble, objet de droits ; ainsi, il n'est pas conçu comme une chose matérielle, un objet de transactions commerciales, mais demeure le socle d'une multifonctionnalité (ponctions, exploitations, pratiques) où s'applique des droits. Notons également que le sol dans son tréfonds (sous-sol) constitue une sphère où se manifeste des forces invisibles en relation avec le monde du visible ; on ne peut ainsi le dissocier de la partie superficielle.

Par contre, les éléments du milieu, physiques et biologiques, constituent un ensemble matériel, faisant l'objet d'un genre de droits de superficie.

Il devient donc nécessaire de traduire un ordre juridique différent de la propriété, où la communauté lignagère ou villageoise définie dans un corps moral des générations passées, présentes et futures, constitue un niveau privilégié de promotion du développement durable. Le système des maîtrises foncières environnementales proposé répond à ce besoin par des droits relatifs à une stratification d'intérêts où ce n'est plus le fonds qui fait l'objet d'appropriation mais les différentes fonctions et utilités de l'espace en question.

## Le système juridique proposé en vue de gérer la rareté : des droits assortis de devoirs

Plutôt que de fonder le droit foncier rural sur l'appropriation de l'espace qu'est le droit absolu sur la terre, il semble beaucoup plus adapté de raisonner en termes de gestion patrimoniale. En effet, il s'agit de disposer d'un outil juridique permettant d'atteindre un objectif essentiel, la sécurité alimentaire. Comment y parvenir si chacun dispose de la terre sans qu'il justifie son droit vis-à-vis de la société, c'est-à-dire vis-à-vis des autres ? Le droit que l'on peut avoir sur la terre et les ressources renouvelables qu'elle supporte doit être socialement justifié et reconnu permettant d'assurer la pérennité des groupes sociaux et leur reproduction. Donner une fonction sociale au droit sur la terre, c'est aussi lui inféoder une contrepartie qu'est l'obligation.

Chaque droit sur la terre devrait donc s'entendre comme corrélé à un certain nombre de devoirs, sans quoi le droit détenu ne se justifie pas. La dépendance des rapports de l'homme au milieu pour son existence ne devrait pouvoir conduire à considérer la terre comme une marchandise mais plutôt comme un patrimoine. La gestion de ce patrimoine devrait être l'affaire de tous, acteurs locaux, régionaux et nationaux.

Il est donc possible d'envisager une construction juridique intégrant une série de droits sur l'espace et les ressources renouvelables. On part d'une situation où le droit qui est exercé est le plus faible, celui du **passage**, du simple accès. Puis, se trouve le droit de cueillette, de **prélever** des branches, bois mort, racines, feuilles, fruits sauvages, etc., et de faire pâturer son bétail en passant. L'emprise sur le milieu s'accroît avec son exploitation par le droit de cultiver, le droit de faire pâturer ses animaux, le droit de pêcher, le droit de chasser et le droit d'exploiter la forêt sur un espace bien déter-

miné. Ce droit d'**exploiter** la terre et ses ressources renouvelables dépend lui-même du contrôle de l'accès à ces espaces de production. Celui qui contrôle l'espace décide qui va pouvoir cultiver, pâturer, pêcher, chasser, exploiter la forêt ou les arbres. Il dispose du droit d'affecter l'espace en question à quelqu'un, qui peut être soit lui-même, soit quelqu'un d'autre par le biais de prêt, de location, d'échange, etc. Celui qui dispose du droit d'affecter la terre à quelqu'un dispose donc en retour du droit d'**exclure** l'accès à l'exploitation de la parcelle ou du lieu déterminé.

A ce stade nous avons réussi à préciser quatre types de droits sur la terre et ses ressources renouvelables : le droit de passer, le droit de prélever, le droit d'exploiter et le droit d'exclure. Mais le comportement de ces acteurs va-t-il automatiquement répondre aux attentes d'un décollage de la production alimentaire dépendant d'une gestion conservatrice du milieu (sol, arbres, eau, etc.) ? On peut souvent en douter. C'est la raison pour laquelle l'Etat doit avoir un rôle, une fonction d'impulser et de soutenir la dynamique économique et les processus écologiques en orientant le comportement des acteurs. Il faut donner ce droit à l'Etat et à ses différents niveaux déconcentrés, ainsi qu'aux collectivités territoriales décentralisées, relayés par les rouages des prises de décision de la société. Ce droit peut être nommé «**droit de gestion intentionnelle**». L'Etat est garant du patrimoine foncier et environnemental du pays et doit en assurer une gestion patrimoniale en répondant aux besoins des générations présentes sans condamner l'existence même des générations futures. Deux objets caractérisent ce droit, le développement économique et la protection de l'environnement.

Cette construction de droits différents ne fait pas apparaître les obligations auxquelles les droits sont inféodés. C'est pourquoi il est nécessaire d'introduire la notion de «maîtrise foncière» environnementale. La maîtrise foncière environnementale est l'expression d'un pouvoir de droit sur le milieu. On assortit ce pouvoir sur la terre, l'espace, les éléments naturels et les processus écologiques d'une obligation de comportement. La maîtrise foncière rassemble donc le droit et les obligations tout comme les deux faces d'une pièce de monnaie.

## Les maîtrises foncières environnementales : une construction qui permet à différents centres de gestion de s'exercer sur un même espace, de façon responsable et légitime

La relation que l'homme entretient avec les ressources est souvent indépendante de celle qu'il entretient avec les autres hommes, c'est pourquoi il est nécessaire de responsabiliser l'homme face aux ressources qu'il s'approprié. Les maîtrises foncières répondent à ce besoin de responsabilisation et offrent la possibilité d'un contrôle permanent sur l'usage des ressources.

En corrélation avec les différents droits on trouverait différentes maîtrises foncières :

- a) **Le droit de passage** donne lieu à une «maîtrise minimale» car accéder d'un point à un autre constitue une action minimale. L'obligation consiste à se maintenir dans certaines limites et ne faire que traverser l'espace intéressé sans aucune autre action sur le milieu.
- b) **Le droit de prélèvement** ou de cueillette donne lieu à une «maîtrise prioritaire» car le premier qui cueille, qui prélève, sera prioritaire sur le suivant. En d'autres termes, c'est le premier sur les lieux

qui se sert. L'obligation est de prendre pour son propre usage ou celui de sa famille, sans porter préjudice à la régénération de la ressource.

c) **Le droit d'exploitation**, c'est à dire de culture, de pâture, de pêche, de chasse ou forestier, donne lieu à une «maîtrise spécialisée» car elle concerne un système de production spécifique. L'obligation est de deux sortes : 1. prendre toutes les mesures conservatoires de protection du sol et de gestion durable du milieu (lutte anti-érosive, reboisement, arborisation, amendement du sol, etc.) pour le court et moyen terme ; 2. utiliser effectivement l'espace dans un objectif de reproduction sociale.

d) **Le droit d'exclusion**, c'est à dire d'autoriser l'exploitation ou de la refuser à autrui, donne lieu à la «maîtrise exclusive». L'obligation est là aussi de deux ordres : 1. prendre toutes les mesures conservatoires de protection du sol et de gestion durable du milieu (lutte anti-érosive, reboisement, arborisation, amendement du sol, etc.) pour le long terme et contrôler le mode d'exploitation s'il est conforme à une utilisation durable du milieu ; 2. utiliser effectivement l'espace dans un objectif de reproduction sociale et réaliser les investissements nécessaires pour optimiser la production et conserver la capacité de régénération du milieu.

e) **Le droit de gestion intentionnelle** consiste à orienter le comportement des acteurs locaux dans deux sens : celui d'un dynamisme économique conduisant à la sécurité alimentaire et celui d'une préservation de la capacité de régénération du milieu et de la conservation de la biodiversité. Ce droit donne lieu à la «maîtrise intentionnelle». L'obligation est ici assumée par l'Etat et les instances décentralisées qui ont la charge de prendre toutes les mesures et dispositions pour assurer la conservation du patrimoine foncier et environnemental et inciter puis soutenir et développer le processus économique de production alimentaire. Cette maîtrise intentionnelle ne peut donner de résultats qu'en associant étroitement les acteurs locaux aux objectifs poursuivis et en procédant par différentes voies : incitatives, contractuelles, réglementaires en dernier lieu mais avec un consensus régional. Des espaces de concertations locales doivent être créés afin de constituer un relais de la maîtrise intentionnelle.

A chaque maîtrise foncière correspond une obligation de comportement permettant de pérenniser la ressource. La gestion conservatrice n'incombe pas à un seul acteur mais à tous ceux qui ont accès à la ressource :

↘ **La maîtrise minimale** implique un droit de circulation et parfois de stationnement susceptible d'être limité dans le temps et délimité dans l'espace.

↘ **La maîtrise prioritaire** donne lieu à un prélèvement viatique sur les fruits réalisés de façon à ne pas nuire à la régénération de la ressource (sans atteinte à sa substance).

↘ **La maîtrise spécialisée** concerne une exploitation qui doit s'effectuer dans le souci de maintenir la capacité de régénération de la ressource à moyen terme (fertilité du sol, stock du poisson ou gibier, qualité et densité du pâturage, état et densité du couvert ligneux, etc.).

↘ **La maîtrise exclusive** organise une gestion patrimoniale de la ressource sur le long terme. Elle permet une limitation de la pression sur le milieu, la fixation des périodes de chasse, de pêche, de décider de l'entrée du bétail dans les pâturages, le type d'engins cynégétique et halieutique utilisable, la création d'aires de mise en réserve ou de mise en défens, etc. Ainsi, cette maîtrise donne lieu à une

obligation de résultat, celui de transmettre le patrimoine aux générations suivantes, par le titulaire de cette maîtrise, «conservateur patrimonial», gestionnaire du patrimoine commun familial (lignage, fraction, clan) ou villageois.

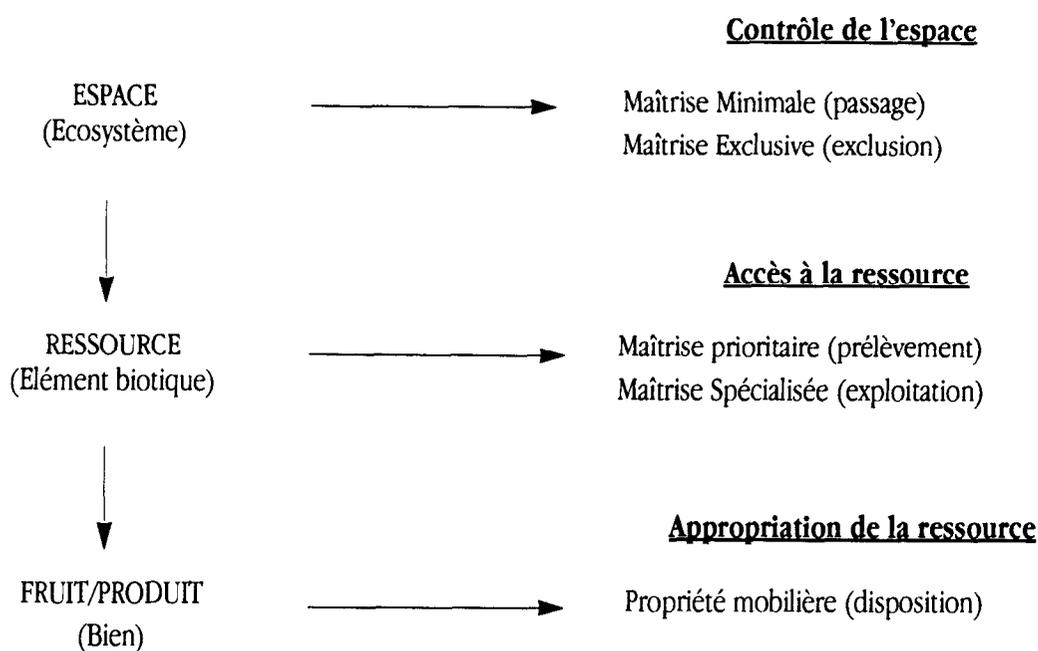
↳ **La maîtrise intentionnelle** intègre un souci de préserver les libertés de choix des générations futures en évitant de s'engager dans des perspectives qui mèneraient à des impasses. Le patrimoine qui doit être géré actuellement constitue le potentiel de survie des générations futures. La protection des écosystèmes et de la biodiversité n'est le monopole de personne et elle s'effectue à tous les niveaux des rouages socio-politiques et des prises de décisions. De plus, la sécurité alimentaire nécessite une croissance de la production ou du moins un certain niveau que l'on ne peut atteindre de façon durable qu'en rationalisant l'exploitation du milieu.

La maîtrise foncière environnementale est un droit qui exprime un rapport de pouvoir entre un homme ou un groupe et un milieu considéré à la fois comme espace-ressource et écosystème. Ce droit se traduit par le contrôle de l'espace, l'accès à la ressource (élément naturel renouvelable), l'appropriation de la ressource (élément économique) et la préservation de la biodiversité. Chacun de ces niveaux fait partie d'un processus de gestion patrimoniale de l'environnement, porteur de la coviabilité des systèmes d'exploitation et des systèmes écologiques.

Pour appréhender la ressource, il est indispensable de considérer son support. En effet, la ressource en tant que telle n'existe que par une appréhension physique et la considération de l'espace qui la supporte. Cette prise en considération correspond à une étape juridique, la maîtrise préalable sur l'espace. De même, toute forme de prélèvement transite par un «passage» et toute exploitation d'une ressource exige une «exclusivité» sur l'espace-ressource. Apparaissent alors des maîtrises foncières spécifiques selon que l'on s'intéresse à l'espace ou à la ressource. La maîtrise sur l'espace sera «minimale» ou «exclusive», tandis que la maîtrise sur la ressource sera «prioritaire», «spécialisée» ou «intentionnelle». La maîtrise sur la ressource est donc toujours conditionnée par une maîtrise sur l'espace.

La conjonction de la dynamique (foncière) espace-ressource nous fait entrer dans une complexité souvent déroutante. Ce n'est pas l'appréhension de la ressource en tant que telle qui est compliquée, mais son processus d'appropriation. La compréhension de cette dynamique ne peut supporter une séparation de ses composantes puisque les interrelations s'organisent dans un ensemble coordonné. L'explicitation des relations systémiques du foncier-environnement nous oblige à présenter schématiquement des articulations essentielles qu'il convient de bien souligner. Le schéma suivant synthétise les niveaux de relation à la ressource avant son appropriation.

De l'espace à la ressource: les niveaux de relation à la ressource avant son appropriation



L'appropriation de la ressource par l'homme transite toujours nécessairement par un processus d'interrelations sur les plans social, juridique et politique et elle ne se résume pas à une relation duelle entre un sujet et un objet de perception ou de représentation. L'appropriation même de la ressource se situe à l'issue d'un processus global et constitue en soi une finalité, donnant lieu à un partage effectif ou non au sein du groupe et à la consommation.

La vocation d'une écologie foncière serait la mise sur pied d'un droit garant du maintien de la biodiversité et de la reproduction sociale dans toute sa diversité. Ce droit modélisé par le biais d'une approche juridico-institutionnelle implique au préalable de savoir comment ajuster les préoccupations écologiques au contenu culturel. Il suppose la connaissance des mécanismes d'acceptation et de légitimation des règles par les différents groupes sociaux auxquels l'écologie foncière va s'appliquer. Ainsi, gérer au mieux la multifonctionnalité de l'espace oblige à ne pas se limiter à une instrumentation réglementaire mais à trouver grâce au droit sur les éléments et processus naturels et au droit relatif au sol les bases d'une harmonie pour le maintien d'une diversité culturelle et biologique, constitutive d'un droit africain de l'environnement effectif.

Si le contexte socio-économique, juridique et écologique spécifique du delta intérieur du Niger ne peut prétendre à l'universalité, en revanche, le concept de foncier-environnement devrait permettre d'admettre l'idée d'un nouveau régime juridique (*sui generis*) susceptible d'intégrer les dynamiques locales, nationale et internationale.

En effet, le monopole foncier de l'Etat sur les espaces naturels s'exerce jusqu'à présent au moyen de la domanialité ou la nationalisation, en excluant les populations de leurs droits sur la terre et sur les ressources naturelles renouvelables qu'elle supporte. De ce fait il ne peut donner lieu à une protection efficace de l'environnement. D'abord, parce qu'une réglementation restrictive et répressive reste

moins le gage d'une gestion que d'un acte de police. Ensuite, l'Etat n'a pas les moyens financiers, techniques, matériels, etc. pour mener à bien une gestion environnementale à lui tout seul sans le concours des populations locales, quelle que soit la planification adoptée. La gestion environnementale fait l'objet d'une stratégie, dans laquelle on ne peut occulter aucun des acteurs. L'objectif est d'influencer les comportements de chacun d'eux vers une conservation des milieux.

A cette fin, le rapport de pouvoir de la puissance publique sur l'environnement ne peut plus rester à un niveau d'appropriation, mais il doit être repensé en termes de patrimoine. L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées disposeraient d'une gestion intentionnelle sur ce patrimoine naturel commun de la Nation.

Les personnes publiques ont donc un rôle à jouer dans la gestion environnementale. Ce rôle ne correspond pas à l'exercice d'un monopole, mais consiste plutôt à orienter vers une rationalité écologique des activités, des actes et des actions des hommes sur le milieu. Les effets de cette gestion intentionnelle se répercutent sur les utilisateurs directs du milieu, qui eux ont un rôle déterminant à jouer dans la conservation de leur ressource renouvelable et la préservation de la biodiversité.

Ainsi, on peut parler de cogestion des ressources naturelles renouvelables, comme partage de leur administration entre différents acteurs, au travers de droits cantonnant chacun dans une aire de responsabilité et d'intérêt. La Stratégie mondiale de la biodiversité définit la cogestion comme « le partage du pouvoir et des responsabilités entre le gouvernement et les utilisateurs de ressources »<sup>2</sup>. La synergie de l'ensemble des intervenants peut s'exprimer dans un consensus, au sein d'une charte. Celle-ci aurait pour objet d'aboutir à des compromis ayant le triple objectif d'assurer la viabilité à long terme des systèmes d'exploitation, ainsi que le maintien de la capacité de régénération du milieu et la préservation de la biodiversité.

La responsabilisation des populations (envers la pérennité des ressources naturelles et la préservation de la biodiversité) suppose leur engagement dans une dynamique de gestion permettant la mise en oeuvre d'une gestion intentionnelle de l'environnement. Aux espace-ressources se superposent des espaces géopolitiques d'échelles différentes qui impliquent autant de niveaux de décisions. A chacun de ces niveaux, les gestionnaires de base, les titulaires de la maîtrise exclusive et spécialisée, doivent être associés à la maîtrise intentionnelle et constituer des pôles de consensus, notamment par le biais de forums sur la gestion de l'environnement.

L'espace-ressource se réfère à un niveau de gestion intrinsèque à la ressource, situé directement sur l'interface homme/milieu. A ce stade, la gestion est opérationnelle et polarisée sur une ressource considérée. Le niveau politique ou territorial se trouve au-delà et la gestion s'y exprime avec un recul face au terrain ; elle prend en compte les interrelations qui doivent être ménagées entre les différents systèmes d'exploitation, justifiant ainsi une sphère géographique territorialisée. Cette imbrication reste harmonieuse et complémentaire tant que les pouvoirs de chacun sont clairement définis et respectés.

---

<sup>2</sup> *Stratégie Mondiale de la biodiversité, Propositions pour la sauvegarde, l'étude et l'utilisation durable et équitable des ressources biotiques de la planète* (WRI, UICN, PNUÉ, en collaboration avec la FAO et l'UNESCO), 1992 (Edition française 1994), p.92, «Action 35» (chapitre VI : "Créer les conditions et les incitations pour la conservation de la biodiversité au niveau local").

Il pourrait être mis en place deux niveaux de gestion : celui de l'espace-ressource et celui de l'espace de la collectivité territoriale. Les acteurs locaux du premier niveau doivent être intégrés dans le second niveau. Plus localement, les autorités traditionnelles peuvent s'insérer dans des comités de gestion. Leurs échelles d'intervention pourraient aller de la commune rurale à la région selon la dynamique pastorale (intervillageois, intercommunes et intercercles) ou halieutique (villageois et intervillageois). L'activité cynégétique peut également donner lieu à des comités de gestion associés à différentes échelles. Au niveau du terroir villageois, le finage (espace parcellisé) agricole reste sous la maîtrise des lignages (famille élargie ou restreinte), du maître de terre ou du chef de village.

La prise en compte simultanée de la ressource et de l'espace conduit à redéfinir les rapports fonciers et à développer une construction juridique répondant à une gestion environnementale de type patrimonial, grâce à la définition de maîtrises foncières environnementales. Celles-ci offrent des perspectives certaines de recherche dans le domaine de l'organisation de la multifonctionnalité de l'espace.

La propriété n'existe que par la loi et en rapport à un système économique qui hypertrophie l'ego de chacun. Le caractère absolu de la propriété disparaît devant les impératifs sociaux, qui sont d'ordres variables selon les sociétés. Au Sahel, survivre reste l'impératif. La transmission d'un patrimoine naturel (ressources renouvelables et biodiversité) s'impose donc dans le cadre d'une gestion viable à long terme. Là où la propriété existe, il conviendrait de lui supprimer son *abusus* en tant que capacité de détruire et de l'inféoder à une obligation de gestion conservatrice, ce qui ne peut souvent se réaliser sans cadre contractuel.

La gestion patrimoniale se situe plus dans une relation d'affectation de droits et d'obligations que dans une relation d'appartenance où le droit se confond avec la chose. En effet, le régime du droit des biens transforme toute chose en bien en la faisant propriété de quelqu'un. L'obligation de la transmission aux générations à venir doit faire appel à un autre régime juridique sur l'espace et les milieux ne liant pas le droit au fonds mais le droit à la fonction conduisant à une gestion du futur. Si les maîtrises foncière-environnementales se proposent comme modèle juridique de gestion patrimoniale, leur intérêt dépasse l'apport d'une simple sécurisation foncière pour répondre au besoin d'une orientation des comportements sur l'environnement, ses éléments et ses processus.