

AFJE

Obligations réelles environnementales

-
14 juin 2022

Vanessa Kurukgy

-
Fédération des Conservatoires
d'espaces naturels



↪ Les ORE :

- avant tout un contrat donc volontaire
- de protection pérenne et sur-mesure de l'environnement.

↪ Article L. 132-3 du Code de l'environnement :

« Les **propriétaires** de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec **une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement** en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques ».

↪ ORE – Contrat par lequel le **propriétaire d'un terrain** consent à créer :

- des **Obligations de faire ou de ne pas faire**
- **Réelles**, cad attachées à un bien immobilier
- afin de protéger l'**Environnement**.



↪ **Formalisme :**

- Contrat authentique (notaire ou acte administratif) avec publication au SPF
- Contenu minimum prévu par la loi :
 - durée des obligations (maximum 99 ans) ;
 - engagements réciproques ;
 - possibilités de révision et de résiliation.

↪ **Avantage :** c'est un outil contractuel très souple !



↪ **Points de vigilance :**

- Accord exprès ou tacite du preneur à bail en place // Articulation avec un bail rural à clauses environnementales le cas échéant
- Pas d'atteinte ni aux droits des tiers, notamment chasse et réserves cynégétiques ni aux obligations législatives ou réglementaires

↪ **Incitations fiscales** pour le propriétaire : pas de droits d'enregistrement, pas de taxe sur la publicité foncière, pas de CSI (LF 2021) ; possibilité d'exonération de TFNB par la commune ou (LF 2021) par l'EPCI à fiscalité propre.

↪ **Vigilance sur la cohérence du calendrier avec le projet envisagé et les contraintes identifiées.**



Identification du terrain - superficie, parcelles, spécificités, contraintes réglementaires ou d'usage, servitudes, opportunités



Détermination des coûts et des modalités de financement - frais notariés, coûts de suivi et/ou de gestion



Identification des parties prenantes - maitre d'ouvrage (si compensation), usagers



Identification du propriétaire à la signature du contrat
Attention : domaine public / domaine privé



Objet et durée du contrat : biodiversité, milieux, habitats, fonctions à protéger ou restaurer **et** mesures et moyens



➤ ORE « patrimoniales »

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Initiative du propriétaire dans une démarche de protection de la biodiversité- Sollicitation par le propriétaire pour créer un garde fou générationnel- Affecter une vocation environnementale au site (99 ans) | <ul style="list-style-type: none">- Charge sur les successeurs (impacts sur contenu et durée)- Impact sur la valeur vénale |
|---|---|

➤ ORE « politique publique »

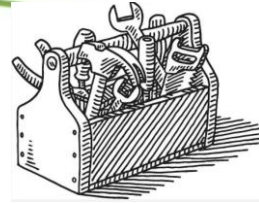
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Démarche qui s'inscrit dans une politique territoriale spécifique- Ancrage des pratiques pour la réalisation d'une politique publique- Avoir un cocontractant qui suivra efficacité des mesures- Adhésion souvent liée à une contrepartie financière | <ul style="list-style-type: none">- Acceptabilité sociale- Suivi pérenne du financement- Lien avec les aides d'Etat |
|---|---|

➤ ORE « compensation » (séquence ERC)

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Moyen d'affecter des pratiques sans passer par de la maîtrise foncière- Utile en contexte foncier tendu- Prise en charge des coûts par le maître d'ouvrage | <ul style="list-style-type: none">- Replacer la réflexion dans le contexte ERC- Lien au foncier plus fragile que MF |
|--|--|



- Enjeu : identifier les outils du foncier permettant de garantir la pérennité des MCE v. la disponibilité du foncier

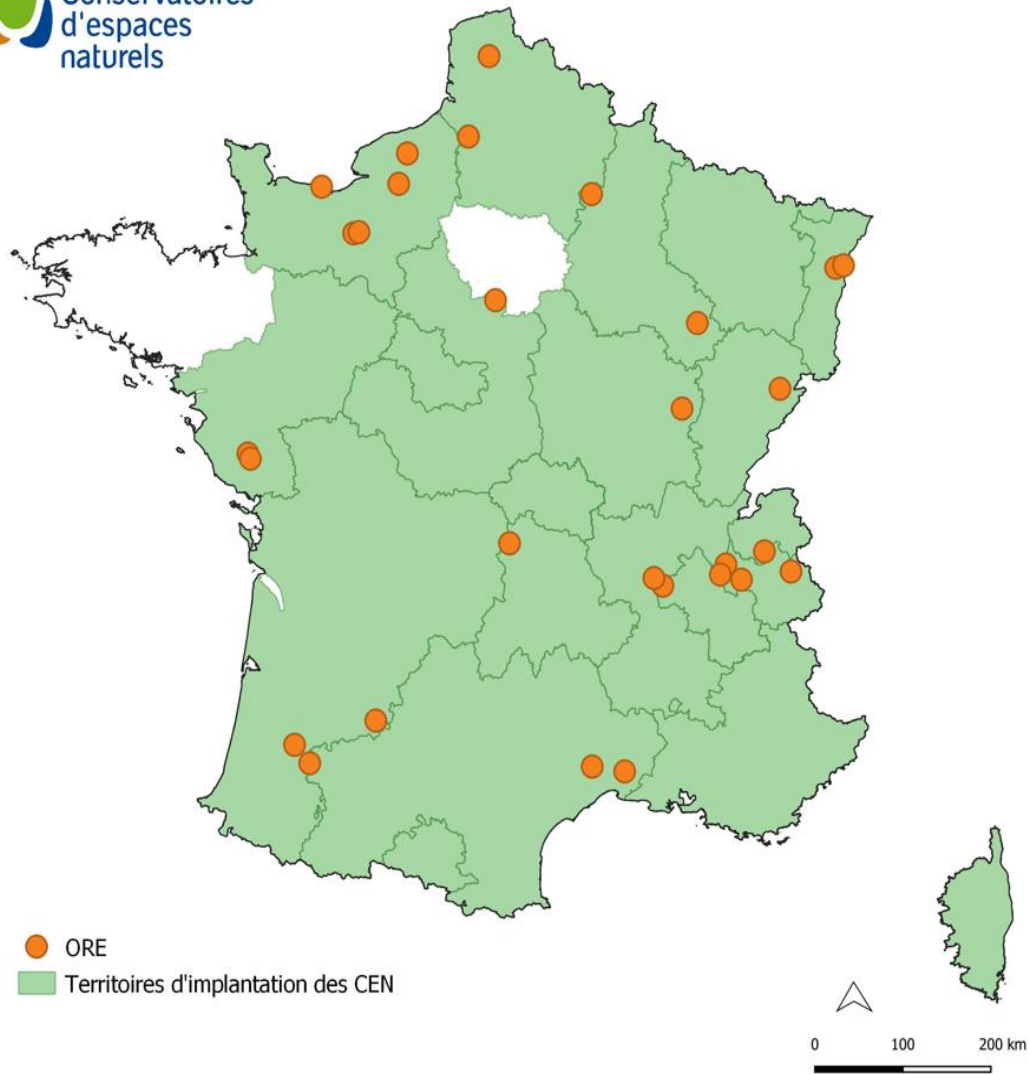


Sous l'angle de la **solidité du lien au foncier** *i.e.* constitution de droits dans la durée

Statut du foncier	😊	☹️
Propriété	Durée illimitée Maitrise totale	Coût élevé Disponibilité du foncier
Bail emphytéotique (art. L. 451-1 CRPM) ou bail emphytéotique administratif (art. L. 1311-2 CGCT)	Durée longue Quasi transfert de propriété Coût modique	Pas de tacite reconduction Perte d'usage pour le propriétaire Disponibilité du foncier
ORE - Obligations réelles environnementales (art. L. 132-3 C.Env)	Durée longue potentiellement décorrélée des MC + tacite recond Coût modique Propriétaire conserve usage	Plusieurs contrats (ORE; financement ; autres). Propriétaire conserve usage Quid post MCE ?
Convention de gestion	Acceptabilité Pas de formalité particulière	Aucun droit réel Durée courte

↳ Les ORE du réseau des Conservatoires :

- 30 ORE signées
 - 2/3 patrimoniales, dont 1/3 sur du foncier agricole et 2 avec des entreprises ;
 - 1/3 sur du foncier public
- Caractéristiques principales :
 - Durée : entre 5 (1 ORE) et 99 ans (14 ORE)
 - Milieux : zones humides, forêts, mosaïque d'habitats, pelouses sèches etc
 - Superficie : entre 0,3 et 113 hectares
 - Enjeux : protection espèces, protection et/ou restauration de milieux et de fonctionnalités écologiques
- ORE Compensation
 - Vigilance en lien avec la charte ERC du réseau ;
 - Durée calée sur les MC mais l'ORE peut être plus ambitieuse ;
 - Contextes : AEP, éoliennes, centrale solaire ; carrières, extension de la zone d'activités



NB : Ile de France dotée d'un CEN depuis novembre 2021.

- Les [fiches](#) du CEREMA
- Le [rapport](#) du gouvernement au Parlement publié en mars 2021
- La documentation du réseau des Conservatoires :
 - [Présentation des ORE](#)
 - [Réponses aux questions](#)
 - [Plaquette](#)

- La [Stratégie décennale du réseau - 2008-2018 - Axe 8](#)
- La [Charte Eviter-Réduire-Compenser](#)

La Doctrine du réseau sur l'utilisation des ORE :

« Les ORE n'ont pas été pensées pour la compensation mais d'abord pour formaliser la démarche volontariste de propriétaires soucieux de s'engager en attachant des obligations transmissibles aux fonds. Par ailleurs, il y a un risque de concurrence entre des ORE mises en œuvre ou non dans le cadre de la compensation et d'effets d'aubaine pour les propriétaires qui pourraient être tentés d'opter pour des relations contractuelles rémunérées, liées à la compensation, plutôt que volontaires et sans contrepartie financière.

Les Conservatoires d'espaces naturels identifient les limites de l'ORE comme outil de sécurisation foncière des mesures compensatoires :

- Elles sont contractuelles et peuvent dans ce cadre être dénoncées ;
- Elles ne confèrent pas de plein droit l'entière jouissance du bien ;
- Leur durée, qui peut être longue (maximum 99 ans), est limitée.

Toutefois, les Conservatoires peuvent être co-contractants (avec un propriétaire aménageur ou avec un autre propriétaire privé) d'ORE dans le cadre de la compensation :

- Pour la compensation d'impacts passagers et temporaires (liés par exemple à la phase de chantier) ;
- Lorsque la maîtrise du foncier n'est pas adaptée/recherchée (exemple : enjeux moindres pour la biodiversité, propriété maîtrisée par une collectivité etc...).



Merci pour votre attention