

FICHE TECHNIQUE - OUTILS POUR LA BIODIVERSITÉ - L'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE)

Un dispositif contractuel pour pérenniser des mesures favorables à la biodiversité
sur une propriété – P.Dexet/M. Cary Aout 2020

I. Présentation

Introduite au code de l'environnement (art. L.132-3) par la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (2016), l'**obligation réelle environnementale (ORE)** est un **dispositif permettant aux propriétaires immobiliers d'attacher volontairement et durablement une protection environnementale à leurs biens**. Cet outil contribue notamment à rapprocher la chose appropriée (propriété privée) de la chose commune (patrimoine naturel)¹.

Ainsi, un propriétaire peut conclure un contrat avec un cocontractant (collectivité publique, établissement public, personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement) engageant les propriétaires du bien pour une durée définie à respecter des **obligations visant au maintien, à la conservation, à la gestion ou à la restauration d'éléments de biodiversité ou de fonctions écologiques**. Ce contrat est conclu de manière **volontaire** par les cocontractants, il s'agit d'un **engagement bilatéral/réciproque**.

Si ce dispositif peut s'apparenter à une servitude, il n'en est pas une. A ce titre, sa durée ne peut pas être perpétuelle et est donc limitée à 99 ans. La loi n'impose également pas de durée minimale. Néanmoins, comme une servitude, l'ORE peut attacher au bien des interdictions (obligations passives) mais peut aussi y attacher des actions à mener (obligations actives).

La signature d'une obligation réelle environnementale donne la certitude (contrairement aux conventions classiques) que **les modalités d'usage de sa propriété favorables à la biodiversité seront transmises aux propriétaires successifs du bien**. En effet, une fois que les 2 parties se sont entendues sur les termes du contrat (obligations ; durée de l'engagement ; modalités de contrôle, résiliation et révision ; sanctions de l'inexécution ; etc.) elles signent un l'acte authentique devant notaire portant création de l'ORE. Ces types de contrats sont inscrits au fichier immobilier de sorte que la connaissance de leur existence soit assurée. Les ORE demeurent même en cas de division de la parcelle. Il convient donc, en particulier si une division est probable, de bien décrire les obligations et définir l'assiette des mesures.

De plus, si le contrat impose au propriétaire de la parcelle le respect d'engagements en faveur de l'environnement (ex : faucher les prairies après la période de floraison de certaines espèces végétales, tailler les arbres en dehors de la période de nidification des oiseaux...), il engage également le cocontractant non-propriétaire. Ce dernier peut **accompagner le propriétaire** dans la définition des enjeux environnementaux et de la nature des obligations puis **le conseiller et l'assister** dans la gestion courante

¹ MEILLER E (2020). Obligation réelle environnementale et protection du patrimoine. *Cahier du CRIDON LYON*, numéro spécial janvier 2020, L'obligation réelle environnementale Le passage à l'acte, pp. 15-18.

de son bien au regard des finalités de l'ORE. En outre, le cocontractant non-propriétaire peut s'engager à verser des contreparties au propriétaire du bien, aussi bien financièrement qu'en nature.

L'enregistrement du contrat est exempté de droits d'enregistrement et de taxe sur la publicité foncière. Il n'implique que l'acquittement de la contribution pour la sécurité immobilière (CSI) et de frais de notaires pour les organismes ne pouvant établir d'acte authentique administratif. Les communes peuvent décider d'exonérer les propriétaires ayant conclu des ORE de taxe foncière sur les propriétés non-bâties.

Quels sites peuvent faire l'objet d'une ORE ? Il peut s'agir de site comprenant des éléments de la biodiversité ordinaire, extraordinaire ou menacée, qu'on soit en ville ou dans les campagnes, en milieux naturels ou dans les jardins. Les ORE peuvent également concerner des fonctions écologiques à restaurer, à gérer ou à maintenir.

II. Complémentarités avec d'autres dispositifs

A. Mesures compensatoires

L'obligation réelle environnementale peut constituer un outil complémentaire dans le cadre de la mise en œuvre de **mesures compensatoires**. Elle permet en effet d'inscrire la vocation écologique du terrain et des mesures dans le temps, au-delà de la prescription des mesures compensatoires, en particulier lorsque la maîtrise foncière n'est pas possible. Elle peut ainsi permettre de mener la compensation sans acquérir la parcelle.

B. Bail rural à clauses environnementales (BRE)

Le **bail rural à clauses environnementales (BRE)** peut permettre d'asseoir le respect des obligations en transférant la responsabilité de ces dernières vers le preneur.

Ainsi, les clauses environnementales pouvant être intégrées dans le bail (listée par l'article R411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime) sont suffisamment larges pour permettre de convertir la plupart des ORE. Toutefois, il convient d'être prudent à la compatibilité entre la nature des ORE, qui "paraît sans limite"², et les clauses d'un bail rural environnemental, encadrées par la loi. Le bail rural à clauses environnementales contraint ainsi davantage au respect des obligations, le preneur risquant le non-renouvellement ou la résiliation de son contrat.

Le BRE permet également une diminution du loyer du preneur au titre de la contrainte engendrée, le bail rural à clauses environnementales n'étant pas soumis aux minimas de barème arrêtés par le Préfet.

² BOSSE-PLATIERE H., LUCAS A. (2020). L'obligation réelle environnementale et le statut du fermage : le mariage de la carpe et du lapin ? *Cahier du CRIDON LYON*, numéro spécial janvier 2020, L'obligation réelle environnementale Le passage à l'acte, pp. 31-39.

III. Retours d'expériences

A. PNR des Boucles de la Seine Normande (PNRBSN)

Le PNR des Boucles de la Seine Normande (PNRBSN) fut le premier Parc, en août 2019, à contractualiser une ORE. Dans le cadre d'un partenariat avec la SAFER sur les zones humides, le PNR BSN, informé d'une déclaration d'intention d'aliéner sur une parcelle prairiale humide, s'est rapproché du potentiel acheteur afin de l'informer de sa volonté de préempter le bien en raison de sa valeur écologique et de sa contiguïté avec les parcelles du PNR. Le propriétaire insistant pour acquérir cette parcelle, le PNRBSN, après avoir vérifié les projets du propriétaire, lui a proposé de ne pas exercer son droit de préemption en contrepartie de la signature d'une ORE permettant une gestion écologique de la parcelle. L'acheteur potentiel a été contraint à signer une ORE pour devenir propriétaire. Cette dernière a été convenue pour une durée de 99 ans, renouvelable automatiquement en l'absence de notification de non-reconduction.

L'acte notarié interdit notamment au propriétaire l'utilisation d'intrants ou produits phytosanitaires tout comme l'irrigation ou le drainage. Le propriétaire s'est également engagé à maintenir les surfaces en herbe et à respecter des modalités de gestion concernant la fauche ou le pâturage ainsi qu'à protéger une mare.

De son côté, le PNR BSN s'est engagé à conseiller le propriétaire dans sa gestion ainsi qu'à assurer les suivis écologiques du site. Les frais de l'acte notarié de l'ORE sont également à sa charge, grâce à un financement de l'Agence de l'eau.

Cette ORE a rempli son rôle, puisque le propriétaire a révélé quelques temps après la signature de l'acte vouloir faire des aménagements sur le site ; et notamment d'assécher la mare présente sur la parcelle pour permettre une meilleure alimentation de la mare de sa propriété voisine utilisée pour la chasse. Des discussions sont en cours (avril 2020) entre la fédération de chasse, le propriétaire et le PNRBSN.

Le PNR BSN a défini, pour 2020, une feuille de route pour le développement des ORE sur son territoire. Il s'agit, en particulier, de pérenniser les investissements publics déjà réalisés sur le territoire pour la gestion de mares, la protection des nids de cigognes, l'entretien et la replantation de haies ainsi que de pérenniser les contrats Natura 2000. La feuille de route vise également un développement du partenariat avec la SAFER, une expérimentation sur la trame verte et bleue, l'encouragement à l'adossement d'ORE aux mesures compensatoires de projets, une formation des acteurs et de la communication

B. PNR de l'Avesnois

La signature d'une ORE a également été choisie par le PNR de l'Avesnois (PNRA) dans le cadre de l'acquisition par un nouveau propriétaire d'une prairie humide exutoire d'un batrachoduc géré par le Parc. Une autre prairie d'intérêt floristique était déjà gérée par ce propriétaire en suivant les modalités conseillées par le PNRA. Ainsi, le propriétaire a accepté de signer une ORE sur sa nouvelle parcelle en échange du soutien du Parc auprès de la SAFER pour son acquisition. A noter que ce propriétaire n'a acquis ces parcelles que dans l'objectif de disposer un "coin de nature" et en raison d'une valeur affective qu'il porte à ces sites.

La propriété objet de l'ORE est notamment digne d'intérêt écologique en raison de la reproduction sur ces parcelles de la pie-grièche écorcheur mais aussi pour l'accomplissement du cycle biologique d'anoures et d'urodèles.

Ainsi, cette ORE, signée pour six ans, interdit le retournement de la prairie, sa fertilisation et son désherbage et impose au propriétaire de maintenir, entretenir et créer des haies, talus mais aussi bosquets en respectant un cahier de gestion annuel. La durée du contrat a été choisie pour tenir compte du calendrier de fin de charte et pouvoir évaluer les actions pour une reconduction par la suite.

Le PNRA, lui, s'est engagé à la réalisation des suivis écologiques ainsi qu'à l'établissement du cahier des charges. Le Parc mènera également des actions de gestion et d'entretien à titre expérimental sur cette prairie dans l'objectif de restaurer son état écologique.

IV. Avantages et limites du dispositif

Avantages

Démarche volontaire et concertée

Simplicité et souplesse liées à la nature contractuelle de l'outil, qui permet aux parties de modeler le contenu du contrat au plus près des besoins

Mesures de préservation pérennes même en cas de changement de propriétaire

Engagements réciproques des cocontractants : accompagnement du propriétaire

Contreparties possibles

Exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties possible

Utilisable dans le cadre de mesures compensatoires

Peut être complété par un bail rural à clauses environnementales (BRE)

Peut pérenniser des actions encouragées dans un premier temps par des fonds publics

Limites

Un dispositif contraignant et peu incitatif, qui dépend essentiellement de la bonne volonté des propriétaires et des moyens mobilisables par les cocontractants

La valeur économique du bien peut être impactée par ces obligations

Pas de remboursement par l'Etat aux communes de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties si celle-ci est consentie

Coût de l'acte notarié

V. Interlocuteurs principaux

- **Propriétaire foncier** concerné par le projet d'ORE : commune, EPCI, propriétaire privé, etc.
- **Partenaires** ayant une connaissance (écologique, foncière...) plus fine du site : pour identifier les sites susceptibles de faire l'objet d'une ORE, pour identifier leurs enjeux écologiques.
- **Usagers** éventuels (Fédérations de chasse et de pêche notamment, exploitant)
- **Commune(s)** sur laquelle (lesquelles) se trouve la propriété dans l'éventualité d'une exonération de TFNB
- **Notaire** pour la contractualisation des ORE

1. Identification de la propriété

- Demande du propriétaire
- Suggestion d'un partenaire
- Repérage en interne (avec une identification préalable des enjeux)

2. Identification des enjeux écologiques

- Ressources existantes (connaissances antérieures, diagnostics, etc.)
- Inventaire / Etat des lieux

3. Concertation

- Définition des objectifs de gestion
- Définition des mesures de gestion
- Définition de la durée des ORE
- Définition des contreparties

4. Contractualisation

- Formalisation du contrat devant le notaire
- Mise en œuvre, suivi et ajustements/révisions éventuelles
- Reconduction des ORE à leur échéance ?

VI. Bibliographie indicative

MTES, CEREMA (2018). **Obligation Réelle Environnementales (ORE). Fiches de synthèse**. Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (MTES), Direction de l'eau et de la biodiversité ; Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

CEN (2018). **L'obligation réelle environnementale. Un outil au service de la biodiversité**.

VII. Annexes

A. 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.

Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation.

La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat.

Etabli en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.

Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé. La mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques.

NOTA : Conformément au III de l'article 72 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, à partir du 1er janvier 2017, les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une obligation réelle environnementale.

B. Modèle de contrat

cf. ORE du PNR des Boucles de la Seine Normande du 22 août 2019.