

Les Obligations Réelles Environnementales ORE

Présentation du dispositif

Pascal Bargiarelli
Bureau des outils territoriaux
de la biodiversité
Direction de l'eau et de la biodiversité

présentation préparée avec
Samuel Busson & Sarah Olei
CEREMA

Crédit photo :METS



Présentation du dispositif des obligations réelles environnementales

Les dispositions qui concernent les ORE ont été introduites à l'article 72 de la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 08/08/2016 et sont codifiées à l'article L,132-3 du code de l'environnement.



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE



Présentation du dispositif des obligations réelles environnementales

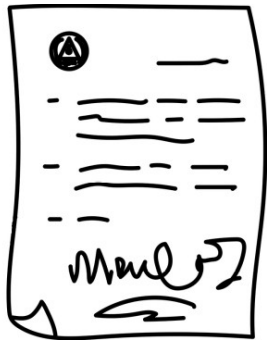
1. **Qu'est-ce** qu'une ORE ?
2. **Pourquoi** avoir créé cet outil ?
3. **Qui** peut en mettre en place ?
4. **Où et à quelles fins** ?
5. **Comment** mettre en place des ORE ?
6. **Quels effets** pour les signataires ?



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE

1. Qu'est-ce qu'une ORE ?



+



=



Un
contrat,
librement
consenti



entre le
propriétaire
d'un **bien**
immobilier



et un
cocontractant

pour mettre en place
des obligations
réelles

en vue de protéger
la **biodiversité** et
les **fonctions**
é

**N.B. : l'une ou l'autre des parties
peuvent être à l'initiative du contrat**



2. Pourquoi avoir créé cet outil ?



- ✓ Lutter contre l'érosion de la biodiversité : faciliter le développement d'actions pérennes contribuant à cet objectif (loi Biodiversité, 8 août 2016). Prendre en compte la diversité des besoins : Préserver les éléments de biodiversité en bon état + restaurer ceux qui sont dégradés
- ✓ Permettre au plus grand nombre de prendre part à la protection de l'environnement : article 2 de la Charte de l'environnement
- ✓ **Compléter les outils existants :** par un dispositif simple, ne créant pas de prérogative réglementaire, rapide à mettre en place, sans acquisition ni préemption foncière systématique, avec possibilité d'obligations à long terme (<99 ans) (dont obligations actives !)

Fiche n°
1

3. Qui peut mettre en place des ORE ?

Le(s) **propriétaire(s)**
d'un **bien immobilier**
qui le souhaite(nt)



- ✓ Personne physique ou morale
- ✓ Propriétaire public ou privé

3. Qui peut mettre en place des ORE ?

Le(s) propriétaire(s)
d'un bien immobilier
qui le souhaite(nt)



cocontractant

3. Qui peut mettre en place des ORE ?

Le(s) propriétaire(s)
d'un bien immobilier
qui le souhaite(nt)



Son (ou leur) **cocontractant**

3 possibilités :

- ✓ Une collectivité publique
- ✓ Un établissement public
- ✓ ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement

3. Qui peut mettre en place des ORE ?



État
Département
Commune, etc.

3 possibilités :

- ✓ Une collectivité publique
- ✓ Un établissement public
- ✓ ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement



Fiche n°
3

3. Qui peut mettre en place des ORE ?

Le(s) propriétaire(s)
d'un bien immobilier
qui le souhaite(nt)



Son (ou leur) **cocontractant**

Syndicats mixtes :

SMEAG : Syndicat mixte d'études et d'aménagement
de la Garonne
PNR : Syndicats Mixtes des parcs naturels régionaux...
Parc National, ONCFS, AFB, Agence de l'Eau, etc.



3 possibilités :

- ✓ Une collectivité publique
- ✓ Un établissement public
- ✓ ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement

Fiche n°
3

3. Qui peut mettre en place des ORE ?

Le(s) propriétaire(s)
d'un bien immobilier
qui le souhaite(nt)



Son (ou leur) **cocontractant**

3 possibilités :

- ✓ Une collectivité publique
- ✓ Un établissement public
- ✓ ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement

Association et fédérations

Ex : FRAPNA : Fédération Rhône-Alpes de protection de la nature

Fédération des AAPPMA de la Gironde

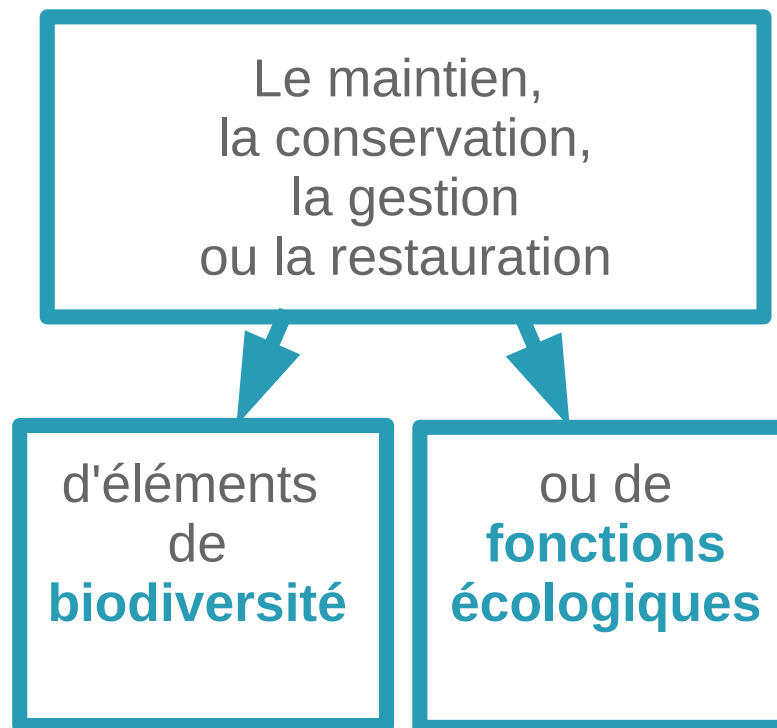
Conservatoire d'espaces naturels

Etc.



4. Où et à quelles fins prévoir des ORE ?

Plusieurs finalités possibles:



N.B. : les ORE peuvent être utilisées pour la compensation des impacts à la biodiversité/ aux fonctions écologiques

Fiche n°
2

4. Où et à quelles fins prévoir des ORE ?

Les caractéristiques du bien immobilier

permettent-elles de répondre à cette (ou ces) finalité(s) ?



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE

Fiche n°
2

4. Où et à quelles fins prévoir des ORE ?

a) Afin de maintenir, conserver, gérer ou restaurer :

Y a-t-il des **éléments de biodiversité** que ce contrat ORE va permettre de protéger ?



- ✓ Habitat d'espèces animales ou végétales : mare, haie, muret, pelouse..
- ✓ Espèces

Fiche n°
2

4. Où et à quelles fins prévoir des ORE ?

a) Afin de maintenir, conserver, gérer ou restaurer :

Y a-t-il des éléments de biodiversité que ce contrat ORE va permettre de protéger ?



Y a-t-il des **fonctions écologiques** que ce contrat ORE va permettre de protéger ?

- ✓ Corridor écologique
- ✓ Épuration/ rétention de l'eau
- ✓ Etc.

4. Où et à quelles fins prévoir des ORE ?

a) Afin de maintenir, conserver, gérer ou restaurer :

Y a-t-il des éléments de biodiversité que ce contrat ORE va permettre de protéger ?



Y a-t-il des fonctions écologiques que ce contrat ORE va permettre de protéger ?


Au niveau du bien immobilier, à proximité (zone tampon)

Fiche n°

2

4. Où et à quelles fins prévoir des ORE ?

b/ Cas particulier - afin de compenser une atteinte :



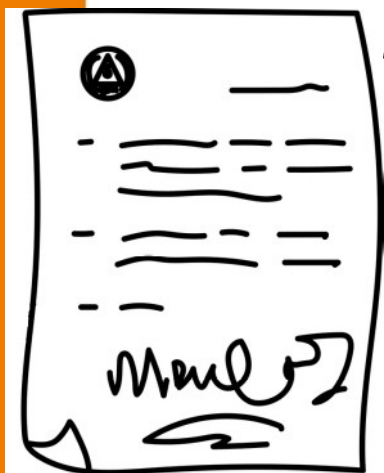
« Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation »
Art. L.132-3 Code de l'environnement

- le recours à l'ORE = une possibilité, pas une obligation

- avantages : pas d'acquisition foncière, engagement dans la durée

5. Comment mettre en place des ORE ?

Le contenu minimum du contrat :



Les **engagements réciproques** des cocontractants

- ✓ Le contrat n'est **pas unilatéral**.
- ✓ La nature et le niveau des engagements pris par chacun des cocontractants sont **libres... dès lors que** ces engagements :
 - relèvent d'une des **finalités** précitées ;
 - ne sont pas contradictoires avec d'éventuels **droits préalablement consentis** à des tiers sur ce bien ;
 - ne sont **ni illusoires ni dérisoires** (droit privé).
- ✓ Les obligations environnementales peuvent être **passives** (ne pas faire) comme **actives** (faire)

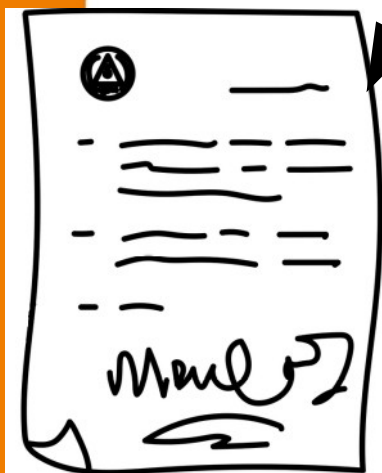
Fiche n°
4

5. Comment mettre en place des ORE ?

Le contenu minimum du contrat :

Les engagements réciproques des cocontractants

La **durée** des obligations réelles environnementales



- ✓ Est **libre** : pour permettre à chacun de s'adapter au mieux à la situation, aux enjeux en présence et aux possibilités qu'ont les parties au contrat de s'engager plus ou moins dans la durée.
- ✓ Mais **pas illimitée** : 99 ans au maximum

Fiche n°
4

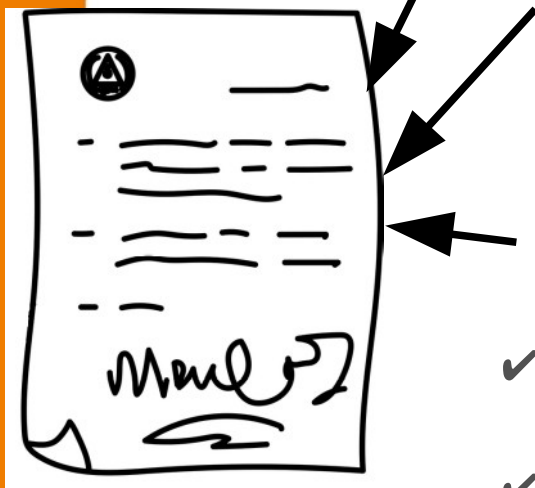
5. Comment mettre en place des ORE ?

Le contenu minimum
du contrat :

Les engagements réciproques des cocontractants

La durée des obligations réelles environnementales

Les possibilités de **révision** et de **résiliation** du contrat



- ✓ Sont **libres**, dans le respect des lois.
- ✓ Sont l'occasion d'**anticiper d'éventuelles évolutions** de la situation (des cocontractants, de l'état des éléments de biodiversité ou fonctions écologiques...)

Fiche n°
4

5. Comment mettre en place des ORE ?

Les conditions
de forme et de
procédure
du contrat :



Établi en forme authentique.

Enregistré au service de la
publicité foncière

- pour garantir la **validité** du
contrat

- pour assurer l'**information**
des propriétaires successifs
du bien immobilier

Fiche n°
5

6. Quels effets pour les cocontractants ?

Le propriétaire
du bien immobilier
qui a conclu le contrat



- ✓ **Reste propriétaire** de son bien immobilier
- ✓ **S'engage** en faveur de la biodiversité et des fonctions écologiques
- ✓ **Peut faire perdurer son engagement**, au-delà du temps de la propriété

L'ORE s'impose aux **propriétaires ultérieurs du bien** concerné par le contrat, pendant la durée des ORE

Contrat conclu sous réserve du **droit des tiers** (droits de chasse, de réserve cynégétique, bail rural...)



6. Quels effets pour les cocontractants ?

Le **propriétaire**
du **bien immobilier**
qui a conclu le contrat



- ✓ **Reste propriétaire** de son bien immobilier
- ✓ **S'engage** en faveur de la biodiversité et des fonctions écologiques
- ✓ **Peut faire perdurer son engagement**, qui n'est pas tributaire des changements de propriétaires

6. Quels effets pour les cocontractants ?

Le propriétaire
du bien immobilier
qui a conclu le contrat



Son **cocontractant**

- ✓ Est tenu de mettre en œuvre **les engagements** qu'il a pris pendant toute la durée des ORE
- ✓ Si utilisé à des fins de compensation : **ne dilue pas la responsabilité du porteur** du projet sous obligation de compens

6. Quels effets pour les cocontractants ?

Le propriétaire
du bien immobilier
qui a conclu le contrat



Son cocontractant



Avantages automatiques (en l'état du droit)

- ✓ Non passible de droits d'enregistrement au service de la publicité foncière
- ✓ Pas de perception de la taxe de publicité foncière

6. Quels effets pour les cocontractants ?

Le propriétaire
du bien immobilier
qui a conclu le contrat

Son cocontractant



↓

Avantages potentiels (non obligatoires)



- ✓ Depuis le 1^{er} janvier 2017, possibilité communale d'exonérer de TFNB.
- ✓ Éventuelle contrepartie (financière ou autre) par le cocontractant ?



Liens utiles

■ Présentation des ORE

<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/obligation-reelle-environnementale>

■ Fiches méthodologiques :

- Fiche n°1 : Qu'est ce qu'une obligation réelle environnementale ?
- Fiche n°2 : Quelle est la finalité d'une ORE ?
- Fiche n°3 : Qui peut signer un contrat instaurant une ORE ?
- Fiche n°4 : Quel contenu minimal pour le contrat ORE ?
- Fiche n°5 : Quelles formes doit respecter le contrat ORE ?
- Fiche n°6 : Quels effets du contrat ORE pour le propriétaire ?

- Fiche n°7: Comment mobiliser l'ORE dans le cadre de la compensation des atteintes à la biodiversité?