



Les obligations réelles environnementales, un nouvel outil foncier

Julie Babin, Fédération des Conservatoires d'espaces naturels

Le 5 Octobre 2018



Une démarche soutenue et financée par

**AGENCE FRANÇAISE
POUR LA BIODIVERSITÉ**
ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE L'ÉTAT





L'ORE, en théorie...

Les obligations réelles environnementales, un nouvel outil
foncier



Les
caractères du
contrat

Qui ?

Quoi ?

Pourquoi ?

Où ?

Quels effets ?

Contenu du
contrat

Un **CONTRAT** par lequel le propriétaire se crée

- des **O**bligations de faire ou ne pas faire
- **R**éelles attachées à un bien immobilier
- avec pour finalité la préservation de
l'Environnement



Les obligations réelles environnementales, un nouvel outil
foncier



Conséquences de la nature contractuelle de l'ORE :

- Liberté de contracter ou non
- Il faut être au moins deux personnes
- Pas d'engagement perpétuel
- Le contrat est la loi des parties
- Obligation de respecter les règles d'ordre public



Les caractères
du contrat

Qui ?

Quoi ?

Pourquoi ?

Où ?

Quels effets ?

Contenu du
contrat

Les parties au contrat : Le propriétaire

- **Personne physique ou morale**
- **Personne de droit privé ou public**

Précautions classiques

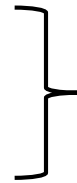
- **Situation matrimoniale**
- **Indivision/démembrement propriété**
- **Capacité des personnes**



Les parties au contrat : Le cocontractant

Pas de personne physique

- **Collectivité territoriale**
- **Établissement public**
- **Personne morale de droit privé**



agissant pour la protection de l'environnement



Les caractères
du contrat

Qui ?

Quoi ?

Pourquoi ?

Où ?

Quels effets ?

Contenu du
contrat

Les « parties » au contrat : Le preneur en place

C'est un tiers intéressé qui bénéficie d'un régime particulier !

L'accord préalable du fermier en place est **obligatoire**.
Cause de nullité de l'ORE.

Modalités légales de consultation

Forme : liberté

Contenu de la demande : liberté

Délai de réponse : 2 mois .

Le silence vaut acceptation

Réponse : Refus motivé possible

Conseils FCEN

Forme : LRAR ou remise contre récépissé

Contenu : les obligations réciproques, durée
modalités d'exécution

Délai de réponse : cf. forme



Les obligations des parties

Il s'agit d'**obligations de faire ou ne pas faire** qui permettent de répondre aux finalités légales de l'ORE

Aucune liste.

Les obligations doivent exister réellement

Déséquilibre possible MAIS ne doit pas rendre les obligations d'une des parties illusoires

La mise en œuvre de l'ORE ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques

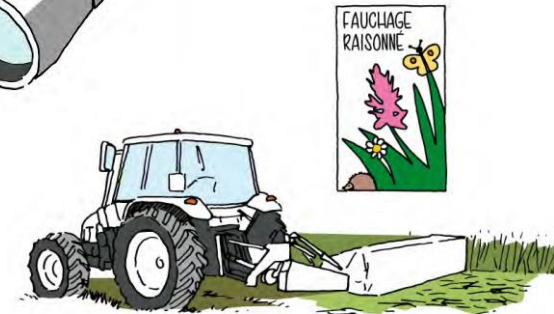


Exemples d'obligations

Obligations du propriétaire



Obligations du cocontractant



Les obligations réelles environnementales, un nouvel outil
foncier



Les finalités du contrat

L'article L.132-3 C.envt liste la ou les finalités de l'ORE

- le maintien ;*
- la conservation ;*
- la gestion ;*
- la restauration*

d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques

L'ORE peut avoir une ou plusieurs des finalités

La **biodiversité** ou fonction écologique **dans tous ses états**

Si l'ORE peut porter sur un élément spécifique, le préciser

MAIS prudence dans la désignation des biens et l'organisation pour l'exécution des obligations



Partout en France

- Pas de critère géographique
- Pas de zonage (*envt/urbanisme*)

Sur les biens immobiliers

- bâtis
- non bâtis
 - La terre
 - Les arbres
 - Les mares, etc.,

Sur tout ou partie d'une parcelle (ou ensemble de parcelles)



Pour la durée du contrat

- ✓ **Attachement des obligations à la propriété des biens ;**
- ✓ **Transmission automatique des obligations avec celle de la propriété ;**
- ✓ **Le contenu du contrat ne vaut que pour les parties**
- ✓ **Obligation de mise en œuvre ;**
- ✓ **Pas de perméabilité avec les autres dispositifs légaux :**
 - ✓ **Droit de l'urbanisme**
 - ✓ **Droit de l'environnement**
 - ✓ **Droit rural**



ORE & bail rural

=> Pas de modification automatique des obligations des baux en cours

La situation du fermier

- Reste tenu vis-à-vis du bailleur
- Pas de sanction directe du non respect de l'ORE

Objectifs traduction des obligations de l'ORE dans le bail

=> Signer un **bail rural avec clauses environnementales** (*dans la limite du possible*)



Rappels sur le bail rural avec clauses environnementales

Application du statut du fermage

Dérogation sous conditions au principe de la liberté culturelle du fermier

Partout :

- si le propriétaire est une PM public ou asso agréée de protection de l'environnement, etc.
- si elles permettent de garantir le maintien des pratiques ou infrastructures écologiques

En certains espaces par tous

Ex. : Sites N.2000, périmètre de protection des captages, parcs naturels, PNR, zone de mobilité des cours d'eau, etc.



Les caractères
du contrat

Qui ?

Quoi ?

Pourquoi ?

Où ?

**Quels effets
?**

Contenu du
contrat

Rappels sur le bail rural avec clauses environnementales

Liste limitée de clauses

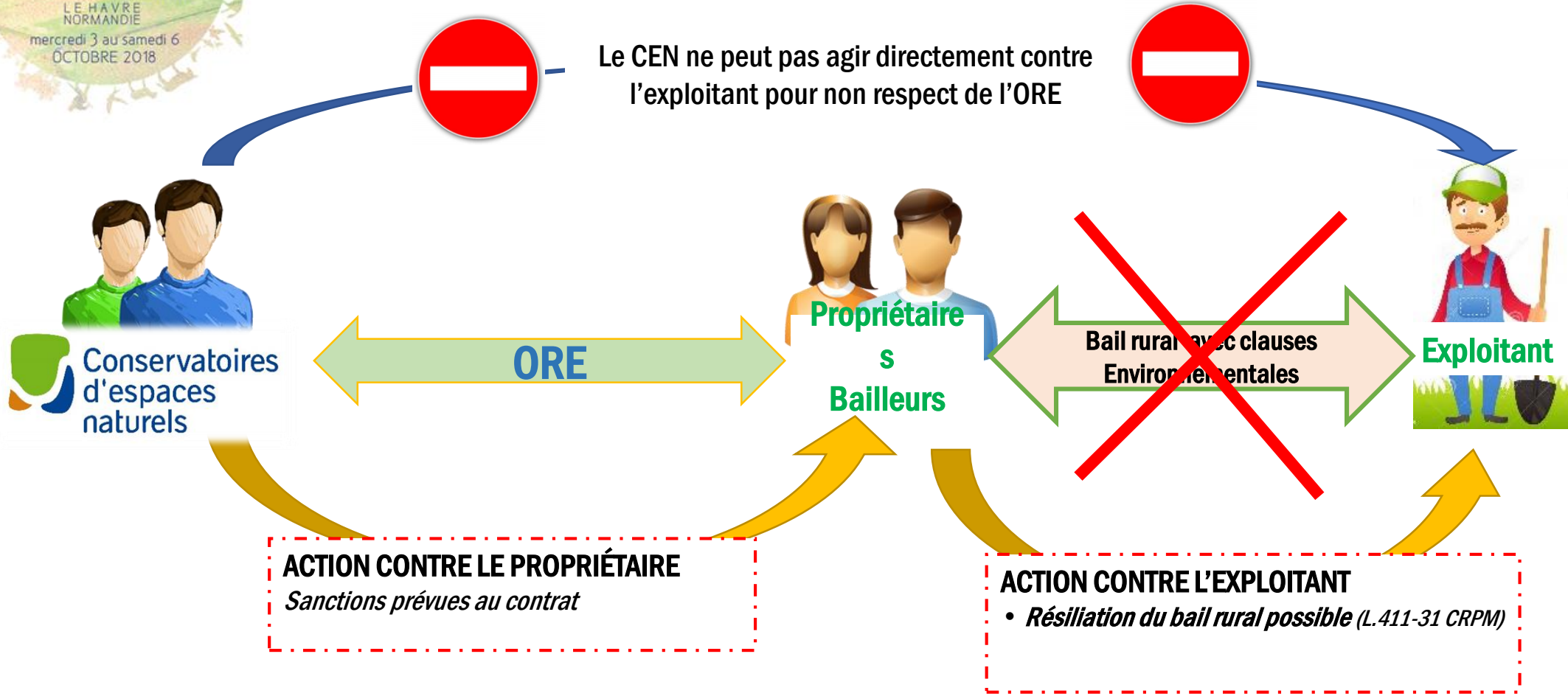
Conséquences en cas de non respect par le fermier

⇒ Résiliation possible



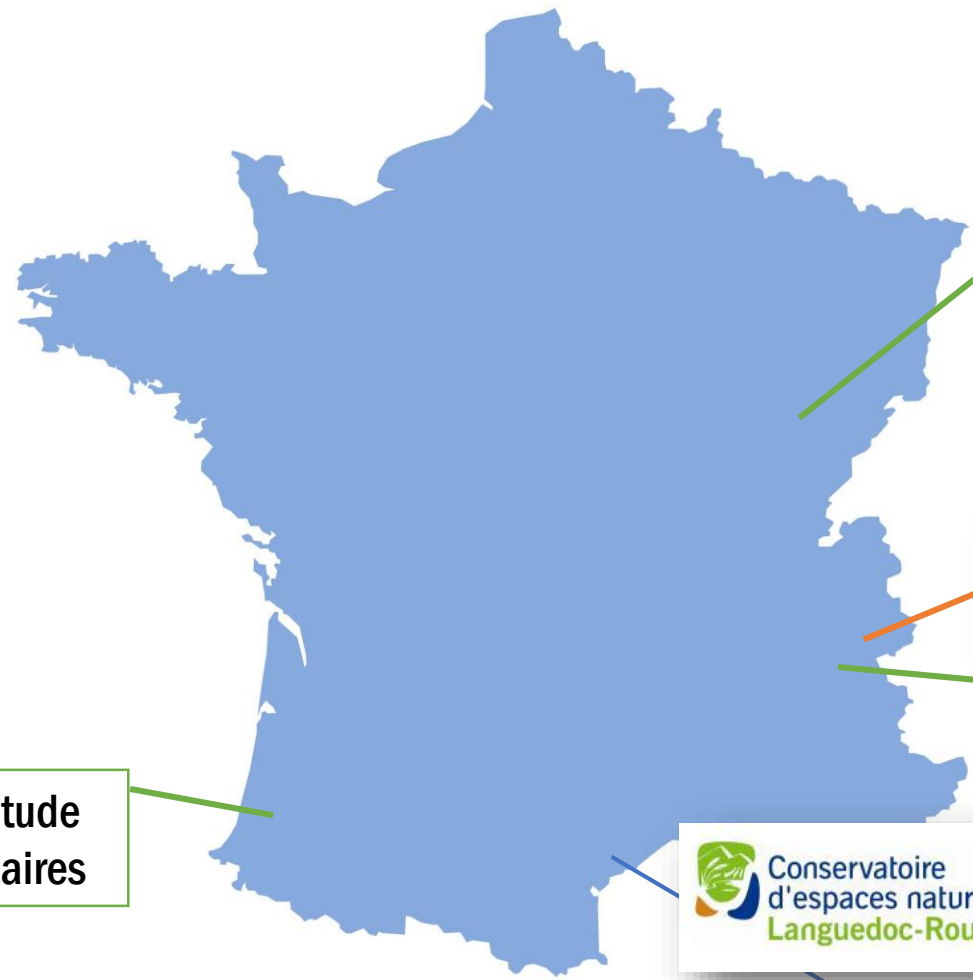
Le CEN ne peut pas agir directement contre l'exploitant pour non respect de l'ORE







... en pratique dans les CEN ...



ORE en cours avec des propriétaires privés



ORE signée avec une collectivité



ORE en cours avec des collectivités



ORE en cours d'étude avec des propriétaires privés



ORE à l'étude

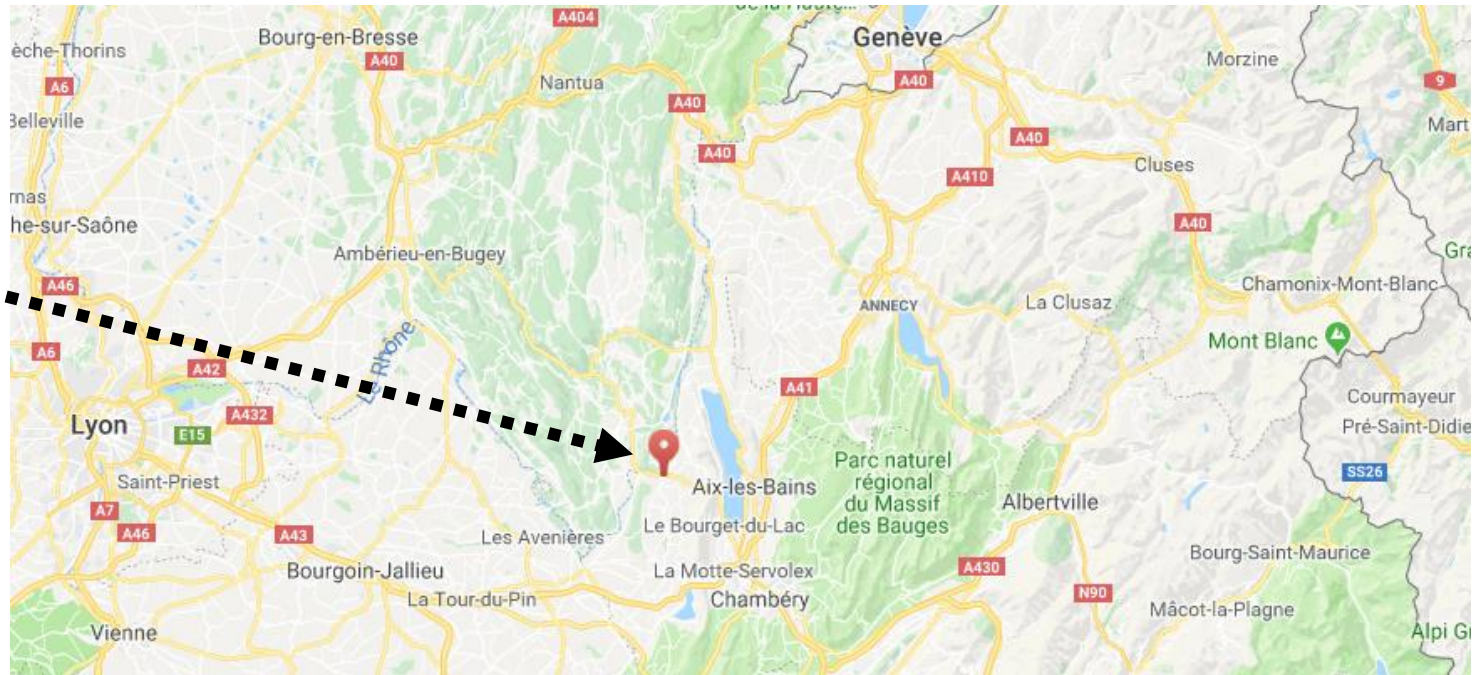


La 1^{ère} ORE du réseau

Le marais des Lagneux

Zone humide d'une superficie > 40 ha

Site Natura 2000





Eléments de contexte

La signature de l'ORE : maintien et gestion des fonction écologiques réhabilitées suite à d'importants travaux

L'ensemble se compose à ce jour :

- *un étang de faible profondeur,*
- *une roselière aquatique,*
- *des roselières terrestres et des prairies humides,*
- *un ruisseau restauré par reméandrement,*
- *deux bassins à usage d'expansion des crues, assimilables à des étangs très peu profonds ou "platières",*
- *un équipement pédagogique (observatoire ornithologique, cheminement).*





Les obligations réelles environnementales, un nouvel outil
foncier



Durée du contrat : 30 ans

Finalités de l'ORE : Maintien, conservation, gestion de fonction écologique et espèces patrimoniales

Obligations de la commune de Yenne :

- Ne pas construire sur les parcelles ;
- Plus généralement ne pas porter atteinte, de quelque manière qu'il soit, aux espèces de faune et de flore et habitats du site ;
- Mettre à disposition les parcelles, au Conservatoire d'espaces naturels de Savoie pour l'accomplissement de la gestion écologique

Obligations Conservatoire d'espaces naturels de Savoie :

- Assurer une gestion écologique du site conformément au plan de gestion écologique défini et approuvé par les parties au contrat ;
- Réaliser des inventaires et un suivi de l'évolution des habitats et des espèces en lien avec les modalités de gestion



... avec les Agences de l'eau.



Les ORE & l'Agences de l'eau Seine Normandie

L'AESN compte aider au développement de cet outil en lien avec le MTES.

Dans une logique d'adaptation au changement climatique qui sous-tend le XIème programme cet outil est mobilisé

**SOUS RESERVE
DE LA
VALIDATION DU
COMITÉ DE
BASSIN DU 9
OCTOBRE**

Sur le volet foncier, l'AESN envisage notamment de :

- soutenir des **opérations de maîtrise foncière** visant à **pérenniser la préservation des milieux aquatiques** sous la forme d'une subvention au taux de 100 % (par exemple en subventionnant les frais de mise en place de d'ORE) ;
- **indemniser les propriétaires et exploitants d'ORE**, etc.

Condition posées par l'AESN pour les ORE seraient :

- Durée minimale de 30 ans
- « *garantis par un signataire dont la compétence principale est la protection de la ressource en eau ou du milieu naturel* »



La mission ORE

Les obligations réelles environnementales, un nouvel outil
foncier



Les demandes d'évolutions



Contribution au rapport du gouvernement

Remise du rapport : fin 2018

Courrier adressé au ministre N. Hulot le 31 juillet 2018

Les demandes d'évolutions du dispositif portées

▪ Sur le cocontractant :

*« pour les établissements publics et les personnes morales de droit privé qu'elles **doivent agir principalement dans le domaine de la protection de l'environnement.***

Les agréments prévus aux articles L.141-1 et/ou L.414-11 du code de l'environnement nous semblent notamment mobilisables en ce sens. »



Contribution au rapport du gouvernement

- **Sur la connaissance des ORE signées par l'Administration :**

Mention des ORE dans

- **les documents administratifs relatifs au foncier**

Exemple : permis de construire, notification de purge de droit de préemption urbain, dossier de demande d'autorisation environnementale, Natura 2000,....

- **les déclarations d'intention d'aliéner adressées aux Safer (DIA).**



Rapport gouvernemental

■ Sur la fiscalité incitative :

- La déductibilité des charges pour travaux

Ajouter à la liste des **charges déductibles** le coût des travaux réalisés dans le cadre de l'exécution de l'ORE

- La fiscalité du patrimoine

Réduire l'assiette des droits de mutations à titre gratuit en cas de biens gérés au moyen d'une ORE à la condition que :

- Signé en dehors de la compensation aux atteintes à la biodiversité
- Durée + 50 ans
- Attestation de bonne exécution des obligations remises par Administration ou association agréée de protection de l'environnement

Les obligations réelles environnementales, un nouveau droit



Et la suite ???



Avec les partenaires

- **Poursuivre les échanges et le partage d'expérience avec le MTES, l'AFB, et les Agences de l'eau**
- **Poursuivre le travail amorcé avec le conseil supérieur du notariat**
 - Production d'un acte
 - Visibilité de l'expérience des CEN auprès des notaires
 - Formation des notaires sur le recours à ces contrats
- **Echanges et partenariat avec les Safer notamment sur l'usage des ORE dans le cadre des rétrocessions**
- **Porter auprès des parlementaires la nécessité d'évolution du dispositif notamment sur le volet incitatif**



Dans le réseau

- **Améliorer la connaissance sur le fonctionnement de l'outil**
 - Résoudre les questions liées au droit public
 - Diversifier le panel de cas dans lesquels l'ORE est mobilisée
 - Développer la formation sur l'usage des ORE parmi les différents outils du foncier
- **Valoriser l'expérience des Conservatoires d'espaces naturels**
- **Améliorer la communication**
 - Production d'autres petites vidéos ?
 - Plaquettes ?



Les obligations réelles environnementales, un nouvel outil
foncier



Merci de votre attention

Fédération des Conservatoires d'espaces naturels

julie.babin@reseau-cen.org