

MàJ : 29/08/2023

INSTAURER UNE OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE Application à la compensation

Domaine : **Projet**

Procédures : **Toutes**

Contexte

L'Obligation Réelle Environnementale (ORE) est un outil de protection environnementale d'initiative privée ou publique. Elle constitue une nouvelle possibilité d'agir en faveur de la biodiversité, par un engagement volontaire, sur sa propriété, s'inspirant des servitudes du Code civil et permettant de garantir la pérennité d'actions de la biodiversité (Conseil économique, social et environnemental, 2011 et Comité opérationnel « trame verte et bleue », 2010). L'ORE, apparaît ainsi comme un outil de pérennisation des mesures compensatoires.

Définitions et notions clés

Obligation Réelle Environnementale (ORE) : dispositif foncier de protection de l'environnement créé par la loi biodiversité du 04/08/2016. Outil contractuel basé sur le volontariat permettant à tout propriétaire d'un bien immobilier de mettre en place une protection environnementale attachée à son bien.

Cocontractant : collectivité publique, établissement public ou personne morale de droit privée agissant pour la protection de l'environnement.

Personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement : association de protection de l'environnement dont l'objet statutaire est le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques ; fondation privée dont au moins un des objets est la protection de l'environnement.

Propriété concernée : propriété privée. Sont donc exclus les domaines de l'Etat ou les propriétés de l'Etat : les espaces du Domaine Public Maritime, du Domaine Public Fluvial, forêt domaniale, etc. Toute propriété privée pouvant contribuer à la préservation de biodiversité ou des fonctions écologiques peut prétendre à une ORE tant que ces apports sont démontrés.

Références réglementaires :

Articles L. 110-1 et L. 110-2, L. 132-3, L. 163-1 du CE
 Articles 544, 686, 1101 et suivants, 1212, 1369 et suivants du CC
 Articles 662 et 663, 879 du CGI
 Article L. 411-11 du CR
 Article 72 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016
 Article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière
 Décret n°2017-265 du 28 février 2017 relatif à l'agrément des sites naturels de compensation

Fiches liées :

F017

Impacts

Mesures
ERca

Fiches
transversales

Définitions (suite)

Forme authentique : contrat qui doit avoir « été reçu par des officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises » (articles 1369 du code civil).

Le code ORE doit être enregistré au service de publicité foncière selon l'article L.132-3 du code de l'environnement. Cette procédure obligatoire permet d'établir la validité du contrat et d'assurer son transfert en cas de mutation (vente, héritage...). Ce contrat est dispensé de l'essentiel des taxes et autres frais, articles 662 et 663 du Code général des impôts, article L.132-3 du code de l'environnement. Il n'est plus soumis à la contribution de sécurité immobilière (CSI) depuis le 14 octobre 2020.

Attendus des Services de l'Etat

En matière de compensation, disposer de la garantie d'une restauration du bon état écologique puis la gestion pérenne d'éléments biologiques ou de fonctions écologiques. Le maître d'ouvrage garde sa responsabilité à l'égard de l'autorité administrative quant aux mesures de compensation prises.

Objectifs pour le porteur de projet

Servir la restauration puis la gestion d'une entité biologique ou d'une ou plusieurs fonction(s) écologique(s).
Afficher les engagements environnementaux en lien avec les mesures de compensation retenues.
Disposer d'une garantie via le contrat, avec le propriétaire du site.
Conserver la vocation environnementale du terrain en cas de changement de propriétaire.

Modalités de réalisation

Dans le cas d'une ORE signée pour l'application d'une mesure de compensation, le contrat d'ORE doit être signé par :

- Le pétitionnaire ;
- Le(s) propriétaire(s) ;
- Le(s) cocontractant(s).

Le cocontractant peut être impliqué par le biais de conseil et d'assistance technique pour établir le diagnostic du terrain faisant l'objet du contrat. L'initiative du contrat peut, aussi, venir du cocontractant non propriétaire en cherchant des propriétaires favorables à la mise en place d'une ORE.

La contrepartie donnée du cocontractant non propriétaire au propriétaire ne doit être ni illusoire, ni dérisoire. Cela signifie qu'elle ne peut être ni trop élevée sans que le cocontractant puisse la satisfaire, ni trop faible par rapport aux engagements du propriétaire.

Contenu minimal d'un contrat ORE

- Engagements réciproques des parties du contrat : le propriétaire n'est pas le seul à se voir imposer des obligations. Les parties non-propriétaires s'engagent par une rémunération ou une participation financière et technique aux travaux, par exemple, et la mise en œuvre d'une mesure compensatoire plaide en ce sens. Les engagements restent libres en termes de nature et de niveau mais ils doivent répondre aux attendus de la mesure compensatoire définie par arrêté.
- La durée d'une ORE est fixée entre les parties allant de 0 à 99 ans (la perpétuité n'étant pas autorisée). Chaque partie du contrat est dans l'obligation de respecter les termes jusqu'à la fin du contrat. La durée sera donc à étudier afin que la mesure puisse être **maintenue pendant toutes la durée des impacts**.
- La révision et la résiliation du contrat ORE sont définies dans le contrat par les différentes parties dans la limite autorisée par la loi. Ceci permet d'anticiper les évolutions potentielles de la situation entre la signature du contrat et le terme de l'ORE (par exemple : sinistre sur le bien immobilier).

Forme du contrat ORE

- La forme authentique du contrat ORE est requise. Le but est d'afficher une preuve de l'existence du contrat ORE pour pouvoir intervenir en cas de non-respect des engagements. L'acte est établi par un notaire, signé et scellé par un sceau de l'État. Pour les collectivités publiques, un acte authentique administratif peut être établi.
- Le contrat ORE doit être enregistré au service de la publicité foncière. Cette procédure est obligatoire car elle permet d'établir la validité du contrat et d'assurer le transfert en cas de changement de propriétaire. Le contrat ORE est exonéré de l'essentiel des taxes et des frais liés à l'enregistrement auprès du service de la publicité foncière. Il n'est plus soumis à la contribution de sécurité immobilière (CSI) depuis le 14 octobre 2020. Les communes peuvent décider d'exonérer de taxe foncière sur propriétés non bâties du propriétaire.

Effets du contrat sur le(s) propriétaire(s)

- Le propriétaire reste, dans tous les cas, détenteur de son bien. Il est tenu d'y respecter les obligations réelles environnementales pendant la durée inscrite sur le contrat. Le propriétaire peut bénéficier de moyens pour s'engager dans la protection de l'environnement, d'un interlocuteur pour l'accompagner dans sa démarche (avec le cocontractant), des engagements en contrepartie du cocontractant, et de la possibilité de faire perdurer son engagement initial et la protection environnementale qui en découle. Il conviendra que le contrat soit explicite sur ces points et sur les éventuels engagements du pétitionnaire quant aux frais associés.
- Pour les propriétaires ultérieurs, la transmission du bien (vente, héritage, etc.) inclut la transmission des obligations environnementales et ce jusqu'à la fin du contrat. L'objectif est d'assurer la pérennité des mesures mises en œuvre.

Nota : Le pétitionnaire peut aussi passer un contrat de compensation avec un opérateur de compensation, tel qu'un organisme de protection de l'environnement ou une collectivité, qui à son tour signe un contrat ORE avec un propriétaire. Le contrat ORE ne peut toutefois pas être utilisé par un opérateur de compensation dans le cadre d'un site naturel de compensation (l'opérateur de compensation étant aussi le propriétaire).

Illustration
Zoom

Différents cas de figure possibles pour un maître d'ouvrage devant compenser les atteintes de son projet à l'environnement (nota : l'ORE nécessite la présence d'un co-contractant, garant environnemental, qui ne peut être le maître d'ouvrage)

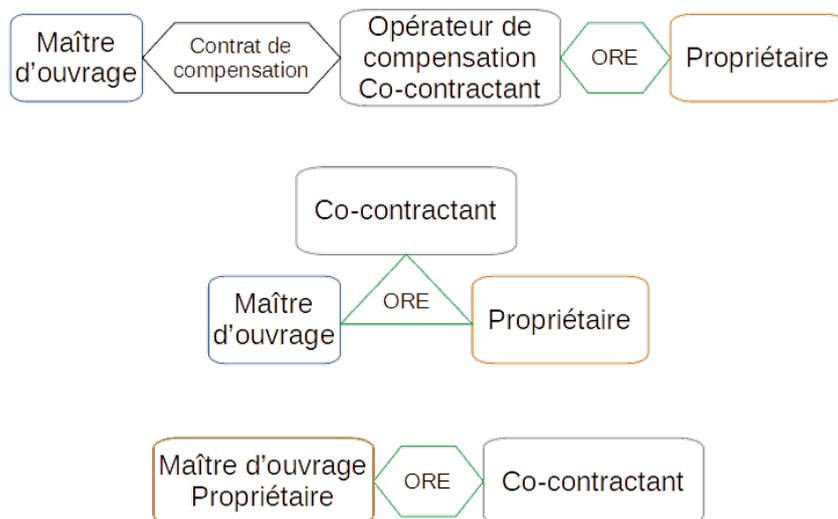


Figure 1 : ORE dans le cadre de la compensation

Points de vigilance

- Le contrat est-il suffisamment explicite sur les engagements de chaque partie et les modalités prévues si tel n'était pas le cas ?
- Le maître d'ouvrage garde-t-il bien sa responsabilité quant à la compensation (gestion, etc.) ?
- Le maître d'ouvrage a-t-il bien anticipé les éventuels risques en cas de cession du bien sous ORE ?
- A quel moment dois-je signer l'ORE liée à une mesure de compensation ?
- Le lien entre l'ORE et l'arrêté préfectoral autorisant le projet est-il bien fait ?
- Quels acteurs mettre autour de la table pour préparer l'ORE ?
- Quelle doit être la durée de l'ORE ?
- Si le propriétaire ne veut pas modifier le contrat d'ORE, que se passe-t-il ?
- Le maître d'ouvrage doit-il chercher un nouveau foncier ?

Acteurs et ressources

- <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/obligation-reelle-environnementaleGuide-methodologique-Obligation-Reelle-Environnementale>
- <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/Guide-methodologique-obligation-reelle-environnementale.pdf>

- Nadège Reboul-Maupin, Benoît Grimonprez. L'obligation réelle environnementale : chronique d'une naissance annoncée. Recueil Dalloz, Dalloz, 2016, 2016, p. 2074 . DOI hal-01550578
- <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01550578/>

- Sur le site du centre de ressources régional ERc, <http://www.erc-hdf.fr/>, « obligation réelle environnementale » dans le moteur de recherche permet d'accéder à différents articles dont :
- <https://erc.drealnpdc.fr/video-les-obligations-reelles-environnementales/>

Pour aller plus loin

- <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/obligation-reelle-environnementale>
- https://erc.drealnpdc.fr/wp-content/uploads/2019/12/RencontresERC_1_BABIN.pdf
- <http://www.arnaudgossement.com/archive/2020/02/15/obligation-reelle-environnementale-le-cadre-juridique-du-con-6212941.htm>
- <http://www.zones-humides.org/actualit%C3%A9/les-obligations-r%C3%A9elles-environnementales-kesako>
- <https://semeursdeforets.org/lobligation-reelle-environnementale-un-outil-de-protection-de-lenvironnement/>
- http://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/juillet2010_guide2_tvb_avec_auteurs.pdf
- https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2011/2011_16_rapport_etat_france.pdf

