



Obligation Réelle Environnementale (ORE)

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE)		Références juridiques : Code de l'environnement Art. L. 132-3
Contexte	Les ORE sont un outil juridique permettant aux propriétaires fonciers de faire naître sur leur terrain des obligations durables de protection de l'environnement (Site du Ministère en charge de l'écologie).	
Nature de l'outil	Les ORE sont des contrats permettant la protection de l'environnement, mobilisables de manière volontaire par chaque propriétaire foncier . (Site du Ministère en charge de l'écologie). La mise en œuvre d'un contrat ORE par un propriétaire sur sa parcelle donne lieu à une contrepartie définie par les parties prenantes (assistance technique, indemnité financière ou en nature...) (CEREMA et MTE : Fiches de synthèse sur les ORE).	
Objectifs	La souplesse dans l'élaboration des modalités du contrat permet de servir une large gamme d'enjeux. Le contrat ORE permet de rédiger des accords au plus près des réalités écologiques, sociales et économiques (Site du Ministère en charge de l'écologie).	
Champ d'application	Les cocontractants font naître à leur charge les obligations réelles « que bon leur semble » pourvu que celles-ci aient pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques . Les obligations sont attachées au bien : elles perdurent même en cas de changement de propriétaire (Site du Ministère en charge de l'écologie). Le contrat ORE est souple pour pouvoir s'adapter facilement aux enjeux environnementaux repérés sur le bien immobilier (ou à proximité) et aux engagements que le propriétaire de ce bien souhaite prendre en faveur de l'environnement. Un minimum de contenu est requis : tout contrat ORE doit préciser <ul style="list-style-type: none"> - les engagements réciproques des parties au contrat ; - la durée des obligations réelles environnementales (ORE) ne pouvant excéder 99 ans ; - et les possibilités de révision et de résiliation (article L. 132-3 du code de l'environnement). (CEREMA et MTE : Fiches de synthèse sur les ORE).	
Fiscalité	La seule contrepartie fiscale du régime des ORE est la possibilité pour les communes et les EPCI à fiscalité propre – à discrétion – d'exonérer de taxe foncière sur le foncier non bâti les terrains pour lesquels il existe une ORE (art. 1394 D du Code général des impôts). Le régime est également exonéré de toute taxation lors de l'enregistrement du contrat au service de la publicité foncière (enregistrement, taxe publicité foncière, contribution de sécurité immobilière).	
Garanties, sanctions	Déterminées par le contrat et par les règles générales de la responsabilité contractuelle (Code civil).	
Mise en œuvre		



Modalités de conclusion du contrat	Le contrat doit être publié au service de publicité foncière de la situation du lieu loué, il est donc établi par voie authentique (acte notarié ou acte authentique en forme administrative). Il requiert généralement l'assistance de professionnels pour sa rédaction et sa mise en place, ce qui peut générer des coûts de transaction importants.
Parties signataires	Le propriétaire d'un côté et un cocontractant (le 'tiers garant') de l'autre, qui peut être : une collectivité publique, un établissement public, ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.
Durée	Les obligations environnementales auxquelles est tenu le propriétaire du bien immobilier et son co-contractant, suite au contrat « ORE », peuvent porter sur une longue durée, jusqu'à 99 ans . Les obligations perdurent pendant toute la durée prévue au contrat, indépendamment des éventuels changements de propriétaire du bien immobilier (Site du Ministère en charge de l'écologie).
Utilisation de l'outil dans le cadre des sites France Crédits Biodiversité	
Rôles potentiels	<p>La flexibilité de l'ORE permet de mobiliser le contrat dans une grande variété de situations différentes. Sans prétendre à une énumération exhaustive, on peut citer par exemple :</p> <ol style="list-style-type: none">1) L'opérateur du site France Crédits Biodiversité n'est pas propriétaire mais est tiers garant (co-contractant) : l'opérateur du site contracte une ORE bilatérale avec le propriétaire privé de la parcelle concernée.2) L'opérateur du site France Crédits Biodiversité est propriétaire et signe une ORE avec un co-contractant, à qui il peut déléguer la réalisation des mesures. Ainsi, l'opérateur peut à la fois faire du tiers garant un 'certIFICATEUR'), mais également s'assurer de la pérennité des mesures sur un temps plus long que l'agrément, et même en cas de changement de propriété.3) L'opérateur du site France Crédits Biodiversité n'est ni le propriétaire, ni le tiers garant. Il peut s'appuyer sur une ORE existante entre ces deux co-contractants pour établir ses propres relations et contrats avec chacun des acteurs (contrat de prestation et de compensation avec le tiers garant par exemple).4) Un contrat ORE peut également être tripartite et inclure, par exemple, le propriétaire, un tiers garant, et l'opérateur du site, qui déléguerait dans ce cas les travaux de renaturation et la gestion à un tiers.
Possibilité de rétractation / rupture	<p><i>Si l'agrément n'est pas accordé</i> : possible de prévoir une clause de rupture dans le contrat en cas de non-délivrance de l'agrément. Il est également possible d'envisager une promesse authentique d'ORE sous condition suspensive de l'obtention de l'agrément du site France Crédits Biodiversité.</p> <p><i>Pendant la durée de l'agrément</i> : Les ORE perdurent pendant toute la durée prévue au contrat indépendamment des éventuels changements de propriétaires. Le contrat ORE doit obligatoirement prévoir les possibilités de révision et de résiliation (Congrès des notaires).</p>



Niveau de maîtrise de la gestion écologique	<p>Peut être élevé, mais dépend des clauses du contrat passées entre les parties à l'ORE.</p> <p>En cas de défaillance économique de l'opérateur, et donc d'absence de moyens pour mettre en œuvre les mesures prévues par l'ORE, il y a un risque que le propriétaire ne soit pas réellement contraint par l'ORE.</p> <p>Pour les cas de violation du contrat par le propriétaire ne pouvant être résolus par voie amiable, il est préférable d'avoir prévu des fonds ou garanties financières pour couvrir d'éventuels frais de justice ou d'expertise. De ce point de vue, il pourrait être opportun de prendre en compte les modalités d'exécution de l'ORE dans les garanties financières découlant des art. D163-4 et D163-13 du code de l'environnement.</p>
Lien avec d'autres outils	<p>Le recours à l'ORE conjointement au bail rural nécessite, d'après le code de l'environnement (art. L132-2), l'accord préalable du preneur à bail rural (exploitant) en cas d'ORE sur du foncier soumis à bail rural.</p> <p>Par ailleurs, il est possible de renvoyer en complément au guide ORE/MTE s'agissant des cas où il y a une ORE mais où la signature d'un BRE n'est pas possible.</p>
Commentaire général	<p>En cas de changement de propriétaire pendant la durée de l'ORE, le terrain reste affecté à la préservation de l'environnement (dans les conditions définies par l'ORE).</p> <p>Vigilance quant au caractère contractuel de l'ORE qui nécessite d'engager des frais de justice en cas de violation du contrat ne pouvant être résolue par voie amiable.</p> <p>La durée dans le temps des contrats ORE peut être très variable selon les contrats définis.</p>