

L'Obligation Réelle Environnementale

*Un outil au service de la
biodiversité*



Séminaire Dérogation "Espèces protégées" et
Compensation
Corte, le 08/10/2024

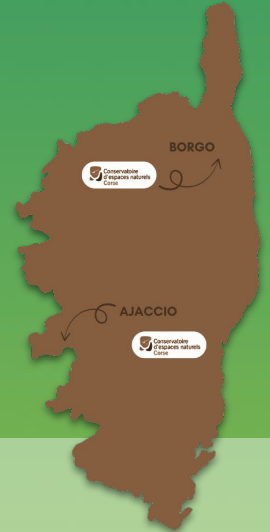


Le Conservatoire d'Espaces Naturels Corse

1972 - Association loi 1901 de protection de l'environnement

1992 - Adhérent de la Fédération des CEN

2017 - Agrément Etat/région (article L414-11) pour 10 ans



5 MISSIONS AU COEUR DE NOTRE ACTION



CONNAÎTRE



PROTÉGER



GÉRER



VALORISER



ACCOMPAGNER

L'ORE, un outil sur-mesure de protection de la Biodiversité



OBLIGATIONS : de faire ou ne pas faire

RÉELLES : attachées au foncier et non aux personnes

ENVIRONNEMENTALES : maintien, conservation, gestion ou restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques



Les ORE et les CEN

2016

Création des ORE - Loi n° 2016-1087 sur la biodiversité

 Art. L132-3 c. env.



2017

1ère convention de financement signée
"Acte-type" mis au point par la FCEN

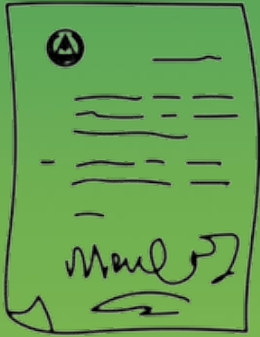


2018

1ère ORE (patrimoniale) signée, Yenne (73)



L'ORE, en quelques mots



Contrat choisi et
librement
consenti

Propriétaire d'un bien
immobilier
&
Garant d'un intérêt
environnemental

Protéger
nature

Les parties au contrat



...

Le propriétaire

*Personne physique ou morale,
Personne privée ou publique – sur son
domaine privé*

Le cocontractant

*Collectivité publique,
Établissement public,
Personne morale de droit privé agissant
pour la protection de l'environnement*

Quels effets pour les cocontractants ?



Le propriétaire

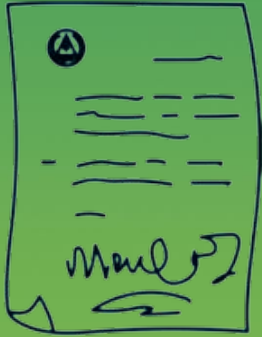
- Est tenu de mettre en oeuvre ses engagements durant toute la durée de l'ORE
- S'engage en faveur de la biodiversité
- Reste propriétaire de son bien immobilier (Maîtrise ≠ Acquisition)
- Peut porter son engagement sur les propriétaires futurs



Le cocontractant

- Est tenu de mettre en oeuvre ses engagements durant toute la durée de l'ORE

Spécificité du contrat



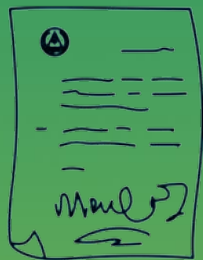
Contrat authentique (notarié ou administratif)
Publication au SPF

Contenu min. :

- Durée des obligations (max 99 ans)
- Engagements réciproques
- Possibilités de révision et de résiliation

AVANTAGE : outil contractuel très souple !





Zoom sur le contenu du contrat

Contenu	Ressources
Identification des parties	  
Identification du foncier + contraintes réglementaires	  
Durée + entrée en vigueur du contrat	 
Obligations réciproques	   
Modalités de révision	   
Modalités de résiliation	   
Sanctions	   
Coûts	 

Exemple d'Obligations



FAIRE

- "Confier au cocontractant la gestion écologique de son BIEN"
- " limiter la circulation d'engins motorisés **en conformité avec le plan de gestion**"
- Envisager la poursuite de la fauche **à des périodes à définir dans le plan de gestion**
- "Informer les personnes auxquelles il transférerait [...] le BIEN de l'existence du présent contrat ORE"

NE PAS FAIRE

- "S'interdire tout aménagement sur le BIEN et ne pas endommager les sols d'aucune manière"
- "Ne pas utiliser d'engrais ou de produits phytosanitaires"
- "Ne pas couper d'éléments arbustifs ou arborés"

Exemple d'Obligations



FAIRE

- *“Mettre en oeuvre les actions prévues dans le plan de gestion **en fonction des moyens obtenus auprès des partenaires financiers**”*
- *“Informer le propriétaire de la programmation des interventions prévues au plan de gestion”*
- *“Transmettre un bilan de réalisation des mesures du plan de gestion aux propriétaires”*
- *“Accompagner le propriétaire dans ses pratiques pour qu’elles soient compatibles avec la préservation des éléments de biodiversité du site”*

NE PAS FAIRE

- *“Ne pas entraver la mise en oeuvre de l’activité maraîchère sur la parcelle XX”*

Avantages et limites du contrat



- Exonération de TFNB possible par la commune (ou EPCI à fiscalité propre)
- Exonération des droits d'enregistrement et de la taxe sur la publicité foncière
- Honoraires libres



- Pas d'atteintes aux obligations législatives ou réglementaires
- Pas d'atteintes aux droits des tiers (chasse, bail rural)
- **Non opposable aux opérations DUP**

Calendrier de déploiement d'une ORE

~ 2-5 mois jusqu'à... plusieurs années

?

Rencontre entre
propriétaire et
cocontractant

Identification du
patrimoine naturel
des biens

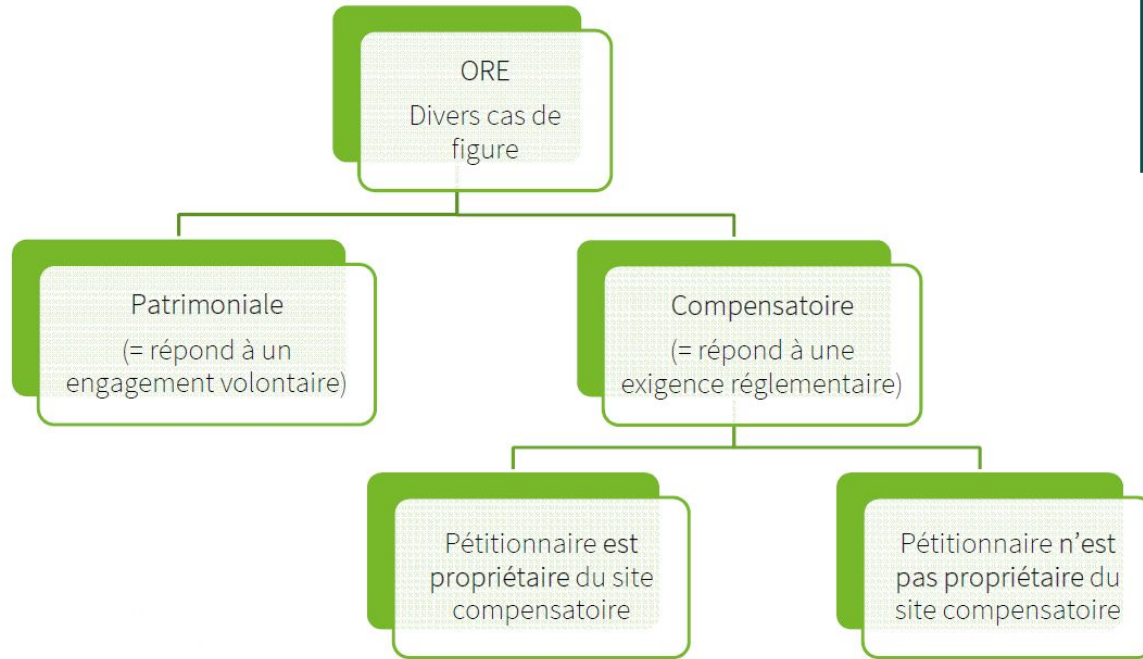
Echanges entre
signataire(s) et
cocontractant sur
le contenu

Signature de
l'acte
authentique

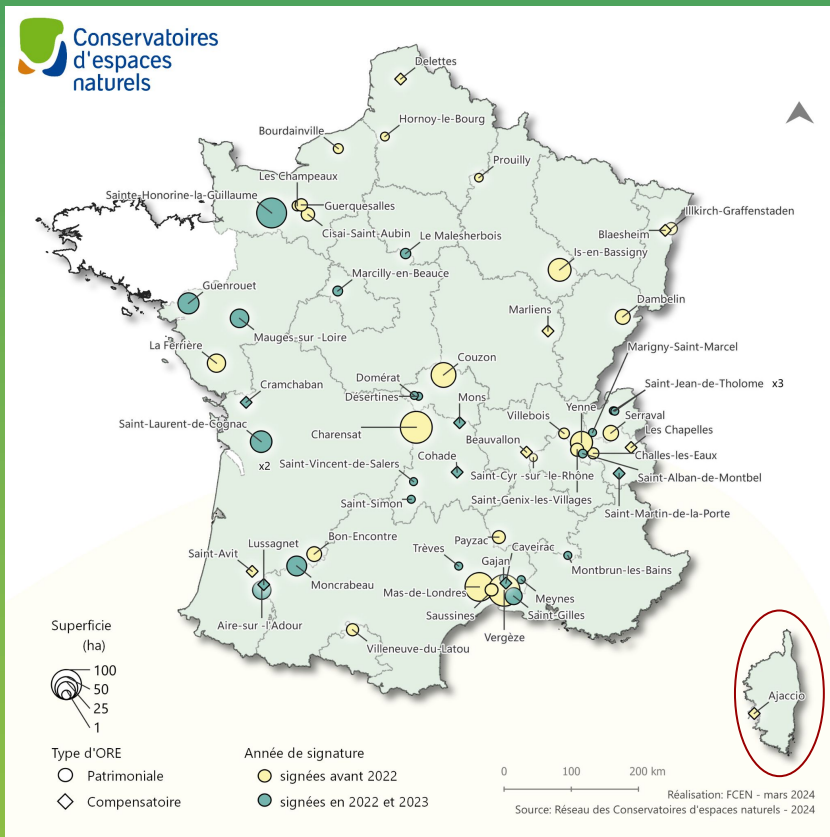
Bonnes pratiques....99
ans



L'ORE, dans quels cas ?



Les ORE à l'échelle de la Fédération des CEN



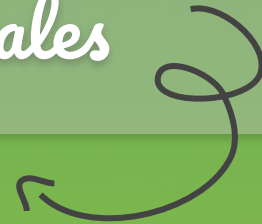
1 365 ha

Volontariat

Démarche citoyenne

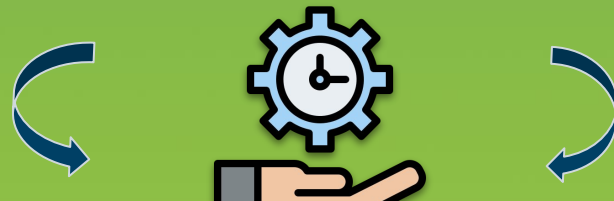
Une possibilité

Cas 1 : Les ORE Patrimoniales



L'ORE, un outil contractuel pour engager les citoyens

1. ORE patrimoniale initiée par le propriétaire
 - Etude du projet et des enjeux, engagement du gestionnaire ?
 - **ORE au service d'un projet éco-citoyen**
2. ORE patrimoniale initiée par le gestionnaire
 - Enquête foncière, démarchage
 - **ORE au service d'une stratégie de conservation**



Projet d'ORE patrimoniales 2024 - 2027



Projet d'ORE patrimoniales 2024 - 2027



OBJECTIFS

DÉVELOPPER LE RÉSEAU D'AIRES PROTÉGÉES EN CORSE



DÉMOCRATISER L'OUTIL
ORE

↗ SURFACE AIRES
PROTÉGÉES ET GÉRÉES



Projet d'ORE patrimoniales

2024 - 2027

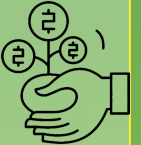
P1 : ANIMATION FONCIÈRE RÉGIONALE

Comm + valorisation de l'ORE
Enquête foncière
Visite de terrain



P3 : DEBUT GESTION DE SITE

Lancement des 1ères opérations de gestion
Recherche de co-financements



P2 : ACQUISITION MAÎTRISE FONCIÈRE

Diagnostic écologique
Elaboration des plans de gestion
Elaboration des ORE



P4 : VERS UNE RECONNAISSANCE EN ZPF

Demande de labellisation des sites en ZPF



Projet d'ORE patrimoniales 2024 - 2027

AMBITIONS 2024

- Partenariat  
- Etablir une stratégie d'animation foncière multipartenariale 
- Etablir une stratégie de communication *Mise à disposition de supports d'information dans les mairies, ehpad, offices notariales...* 

FORMULES **PRACTIQUE**

20417

De la théorie à la pratique

L'obligation réelle environnementale

Benoit HARTENSTEIN
Notaire à Metzervisse, correspondant ARBRES 57

FORMULE

L'an (...)
Le (...)
À (...)
Maître (...), notaire à la résidence de (...), soussigné,
A reçu le présent acte authentique contenant :

CONSTITUTION D'UNE OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE)

À la requête de :

1°) M (...).

Figurant ci-après sous la dénomination le « PROPRIÉTAIRE », sans que cette appellation nuise à la solidarité existante entre eux au cas de pluralité de propriétaires.

De première PART

2°) L'association dénommée LIGUE POUR LA PROTECTION DES OISEAUX, association inscrite au tribunal d'instance de (...), ayant pour objet d'agir pour l'oiseau, la faune sauvage, la nature et l'homme, et lutter contre le déclin de la biodiversité, par la connaissance, la protection, l'éducation et la mobilisation, dont le siège est situé à (...).

Ladite association est représentée par (...).

Figurant ci-après sous la dénomination de « COCONTRACTANT ».

De deuxième PART

Arrêté Préfectoral

Cadre réglementaire

Porteur de projet



Les ORE compensatoires



Les CEN, des acteurs clés de la compensation



365 Sites issus de mesures compensatoires → + 8 800 ha

14 Sites concernés par une ORE compensatoire → + 297 ha



6 Sites issus de mesures compensatoires → + 178 ha

3 Sites concernés par une ORE compensatoire → + 156 ha



L'ORE, un outil au service du réglementaire



- L'AP = garantie réglementaire
Valeur pour le bénéficiaire de l'AP
- L'ORE = garantie contractuelle
Valeur pour les signataires uniquement

BUT DE L'ORE

APPLIQUER LES MESURES RÉGLEMENTAIRES DE L'AP

La question de la propriété

Porteur de projet = Propriétaire

→ Achat des terrains

1) à l'amiable

2) via l'expropriation

→ Animation foncière facilité



Porteur de projet ≠ Propriétaire

→ Négociation avec les propriétaires concernés

→ Cadrer et animer la relation entre le propriétaire et le cocontractant



Des négociations au coeur des projets MC

Porteur de projet = Propriétaire



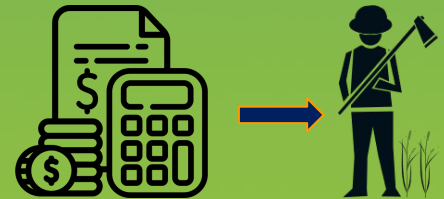
Achat du terrain



Elaboration des ORE



Mise en oeuvre des MC



Des négociations au coeur des projets MC

Porteur de projet ≠ Propriétaire



Elaboration des ORE

Mise en oeuvre des MC



Les problématiques récurrentes



- Timing de l'AP
- Un contenu renvoyé à un document de gestion ultérieur
- Négociations sur les clauses entre propriétaire et cocontractant hors contraintes réglementaires
- Dispositif ORE non adapté au contexte foncier

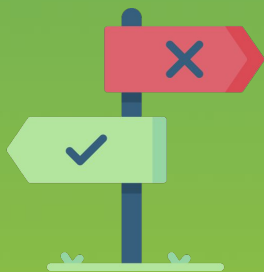


La finalité de l'outil



“L'ORE est-elle l'outil foncier le plus adapté ?”

- L'ORE : un CHOIX, pas une obligation
- Maîtrise foncière des compensations : pas d'obligation légale
- Seule obligation : effectivité de la compensation, résultats



Pour aller plus loin...

<https://reseau-cen.org/aires-espaces-protoges/foncier/>

- Les fiches du CEREMA
- Le rapport du gouvernement au Parlement publié en mars 2021

La documentation du réseau des Conservatoires :

- Les vidéos pédagogiques ORE
- Les vidéos de retour d'expérience
- La plaquette ORE
- La plaquette animation foncière



Merci pour votre attention !



Sarah FERJANI
Chargée de projets foncier et gestion de sites en mesures compensatoires
(sarah.ferjani@cen-corse.org)

Laetitia MASALA-ANTONELLI
Responsable d'antenne Corse du Sud et pôle foncier
(laetitia.antonelli@cen-corse.org)



Conservatoires d'espaces naturels Corse



cen_corse



Conservatoire d'espaces naturels Corse
(CENC)