FICHE N°8

L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE)

Définition

L'Obligation Réelle Environnementale (ORE) est un **dispositif foncier de protection de l'environnement**. C'est est un **outil juridique volontaire et contractuel** qui repose sur la seule volonté des acteurs. Il permet à tout propriétaire immobilier de mettre en place une protection environnementale attachée à son bien foncier.
La signature du contrat fait naître à la charge du propriétaire des **obligations ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de biodiversité ou de fonctions écologiques.** Ces éléments peuvent être des Infrastructures Agro Écologiques (IAE) ayant un rôle d'amélioration de la qualité des eaux.
L'ORE est un outil provenant de la Loi de reconquête de la biodiversité votée le 8 août 2016 et codifiée à l'article L. 132-3 du Code de l'environnement.

Officialisation par un acte et parties du contrat

L'ORE est un contrat qui doit être établi en forme authentique (acte notarié ou acte authentique administratif) et être enregistré au service de la publicité foncière (article L. A32-2 du Code de l'environnement).
Les parties du contrat sont
- le propriétaire qui peut être :
  - une personne physique ou morale
  - une personne de droit privé ou public
- le cocontractant qui ne peut pas être une personne physique. Il peut être :
  - une collectivité territoriale
  - un établissement public agissant pour la protection de l'environnement
  - une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.

Quelques points de vigilance sont à observer pour le propriétaire : sa situation matrimoniale, l'indivision ou le démembrement de la propriété, et la capacité des personnes.

L'accord préalable du fermier est obligatoire sinon il y aura nullité de l'ORE. Les modalités de la consultation sont les suivantes :
- forme et contenu : libres
- délai de réponse : de 2 mois, le silence vaut acceptation
- réponse : refus motivé possible

Obligation des parties

- Il n'existe à ce jour pas de liste d'obligations
- **Obligations de faire ou de ne pas faire**, qui permettent de répondre aux finalités légales de l'ORE
- Obligations réelles c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir une déséquilibre entre les parties. **Les obligations d'une des parties ne doivent pas rendre illusoires celles de l'autre partie.**

Quelques exemples d'obligations
- pour le propriétaire : entretien mécanique sans produits phytosanitaires des haies, pas de nouvelles constructions, ...
- pour le cocontractant : suivi faune-flore, entretien des bandes enherbées avec fauche tardive, ...

Finalités du contrat

Elle peut être unique ou plusieurs. L'article L. 132-3 du Code de l'environnement 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.

Où mettre en place une ORE ?

Les ORE peuvent être mises en place sur l'ensemble de la France. Il n'y a pas de critères géographiques ou de zonage. **Elles concernent les biens immobiliers bâtis et non bâtis (terres, arbres, mares, etc.) et tout ou partie d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles.**

La contre-partie possible

Assistance technique, apport d'expertise, indemnité financière ou en nature dans le respect de la réglementation des aides publiques aux activités économiques (aides d'États).

Les limites juridiques

Obligation uniquement limitée par l'obligation d'être compatible avec les éventuels droits préalablement établis au profit des tiers, sur le bien immobilier visé par le contrat (baux déjà existants notamment) et par l'obligation du respect de toute règle s'imposant aux co-contractants.

Pour aller plus loin / Sources bibliographiques

Ministère de la Transition écologique et solidaire et CEREMA (2018) Obligation Réelle Environnementale (ORE) Fiches de synthèse

Vidéo - Les Conservatoires d'espaces naturels présentent les ORE

Avantages et limites des ORE

Avantages / Atouts	Inconvénients / Limites

- Possibilité d'être exonéré de la Taxe Foncière sur le Non Bâti (TFNB) si délibération du conseil municipal
 	
- Pas de perception de la taxe de publicité foncière lors de l'établissement de l'acte par le notaire
 	
- Acte non passible de droits d'enregistrement
 	
- Possibilité de prévoir à la fois des obligations actives (de faire) et des obligations passives (de ne pas faire) alors que la servitude ne peut prévoir que des obligations passives
 	
- Alternative à l'acquisition foncière pour un maître d'ouvrage devant mettre en œuvre des mesures de compensation environnementale, avec possibilité de confier la réalisation des actions compensatoires à un opérateur de compensation. Dans ce cas :
  - un contrat de compensation entre le maître d'ouvrage et l'opérateur de compensation
  - un contrat ORE entre le propriétaire du foncier compensatoire et l'opérateur de compensation (cocontractant non propriétaire)
 	
- Perdure pendant toute la durée prévue du contrat, indépendamment des éventuels changements de propriétaires du bien immobilier
	- Le cocontractant doit avoir des missions de protection de l'environnement
	
	- Soumis à la contribution de sécurité immobilière (CSI).