



BIODIVERSITÉ. TOUS VIVANTS !

Pierre-André DURAND,
Préfet de la région Normandie,
Préfet de la Seine-Maritime,

vous convie à la

Réunion régionale d'information

**SUR LES OBLIGATIONS RÉELLES
ENVIRONNEMENTALES (ORE)**

**mercredi 27 novembre 2019
de 10h à 13h**

Amphithéâtre Erignac Préfecture de Rouen

Ordre du jour

- 10h00** Mot d'introduction
- 10h15** Présentation du dispositif
Pascal BARGIARELLI, ministère de la transition
écologique et solidaire
Julie BABIN, fédération des conservatoires d'espaces
naturels
- 11h30** L'ORE, un outil attractif pour les acteurs du territoire
Magali CERLES, conservatoire d'espaces naturels de
Normandie
Aude BINET, parc régional des Boucles de la Seine
Normande
- 12h20** L'ORE, un outil mobilisable pour la compensation
environnementale
Sabine BINNINGER, Cemex Granulats
Audrey BARGÉ, Métropole Rouen Normandie
Laurent LEMONNIER, DREAL Normandie
- 12h50** Conclusion

N'hésitez pas à transmettre l'invitation autour de vous

A des fins d'organisation, merci de confirmer les personnes présentes à :
micom-evenementiel.micom.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr

Obligations Réelles Environnementales L132-3

Biodiversité, tous vivants
Réunion régionale d'information
Le mercredi 27 novembre 2019



Dans quel contexte cet outil foncier est-il déployé?
Pourquoi privilégier une ORE?
Quels retours d'expériences?

Magali CERLES, directrice du CEN Normandie Ouest

Pourquoi et dans quel contexte utiliser cet outil foncier?

QUI POURRAIT PROPOSER UNE ORE???

Opérateur de la
compensation

L'ORE, un outil foncier au service des mesures compensatoires

Article L 132-3 : 2^{ème} §

Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation.



Pourquoi et dans quel contexte utiliser cet outil foncier?

MAIS AUSSI !!!!

propriétaire

L'ORE, un outil qui permet à la **société civile, les propriétaires particuliers**, de s'engager et de participer à la préservation de l'environnement... tout en étant accompagné



Pourquoi et dans quel contexte utiliser cet outil foncier?

Quelle plus-value de l'ORE? Pour....

propriétaire

Anticiper le devenir du terrain en cas de cession et de décès & sceller ses engagements dans le temps

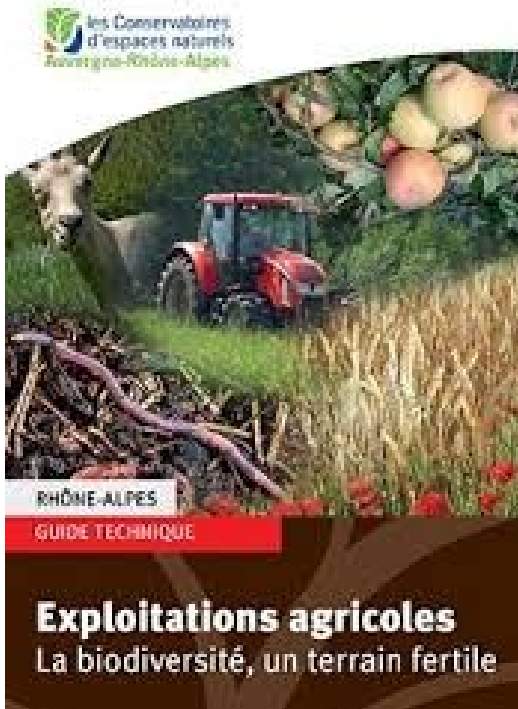


Pourquoi et dans quel contexte utiliser cet outil foncier?

Mais aussi!!!!

Initiative du
preneur agricole
+ propriétaire

L'ORE, un outil qui permet à un **exploitant agricole (locataire)** de pérenniser ses pratiques agricoles favorables à la préservation de l'environnement... tout en bénéficiant d'un accompagnement



Quelle plus-value de l'ORE en cas d'exploitation agricole?

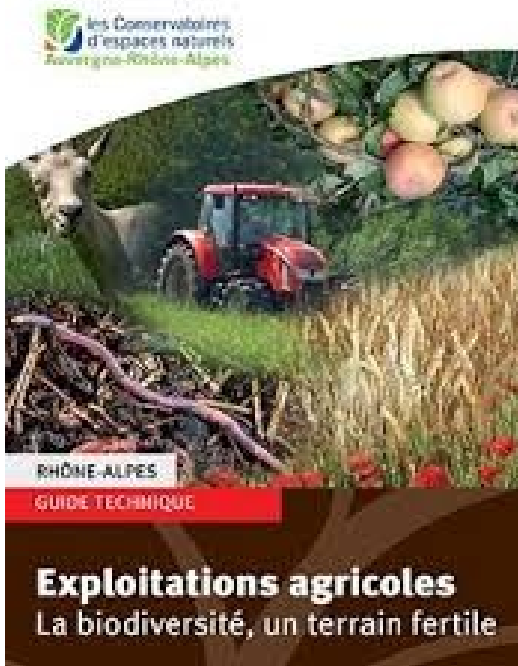
Pour le propriétaire d'un terrain libre de droit

Avant mise à bail: convenir des modalités environnementales d'entretien/exploitation = Position avantageuse vis-à-vis du droit conféré au propriétaire pour proposer un bail rural environnemental

Pour l'exploitant déjà locataire & son propriétaire

En cas de cession (propriétaire exploitant) ou de départ à la retraite (locataire) d'un agriculteur (bio ou dans l'esprit environnemental) qui souhaite voir pérenniser ses pratiques respectueuses

Et éviter ainsi tout retour à une production agricole contradictoire avec son engagement



Pourquoi et dans quel contexte utiliser cet outil foncier?

Initiative politique publique
Par le cocontractant

L'ORE, c'est aussi....

Acteur foncier biodiversité

un **outil foncier** pour servir l'intérêt général en faveur de la biodiversité:
ENS des départements
Politique foncière littorale du Conservatoire du littoral
Politique foncière de Fondations et associations de protection de l'environnement (PRELE/chiroptères)

Collectivités

un **outil foncier** en faveur de compétences EPCI
La Trame verte et bleue et son plan d'actions
La gestion des milieux aquatiques GEMAPI → Zones humides et périmètres de captage
Des mesures du Plan Climat Air Energie territorial



Qualité et ressource en eau
Importance des zones humides



SRADDET
Stratégie régionale biodiversité



Stratégie nationale biodiversité
SCAP
Mesures compensatoires

Quelle plus-value de l'ORE pour ces missions d'intérêt général? Quelques contextes favorables à une ORE

Pourquoi pas plutôt une convention de gestion?

Sécuriser le devenir du terrain en cas de cession et de gestion des héritages:

Situation exposée pour les conventions de gestion, avec un risque de suppression de la maîtrise d'usage par le nouveau propriétaire

+Intérêt de la durée fixée par l'ORE

DONC: Si la confiance est établie, passer d'un conventionnement à l'ORE = sécurisation de l'action

Pourquoi pas plutôt un bail emphytéotique ?

Permettre au propriétaire la poursuite de la jouissance de son bien

L'emphythéose transfère la jouissance du bien = contrat de louage

Et quand l'opportunité d'acquisition se présente?

Sécuriser la candidature de l'acteur foncier d'intérêt général en cas de concurrence SAFER à la cession, ou le cas échéant, permet de restreindre les candidatures concurrentes aux mêmes intentions environnementales

Pourquoi pas plutôt une servitude?

Lancer une DUP...

Analyser le contexte de concertation locale en cas de démarche volontariste?

DONT volet indemnitaire à fixer à l'amiable pour permettre des maintiens/changements de pratique

Pourquoi pas plutôt une acquisition?

Et quand le propriétaire est attaché à son bien et non vendeur?

Evite une déclaration d'utilité publique pour les propriétaires et exploitants volontaires avec un volet indemnitaire à fixer à l'amiable pour permettre des maintiens/changements de pratique

Comparer coûts/pérennité/rapidité





Terrains agricoles

Rémunérer les services environnementaux

AGRICULTURE

Ce que je veux pour nos agriculteurs: vivre du juste prix payé.

Les paysans demandent de gagner dignement leur vie. Les paysans rendent service à l'environnement:

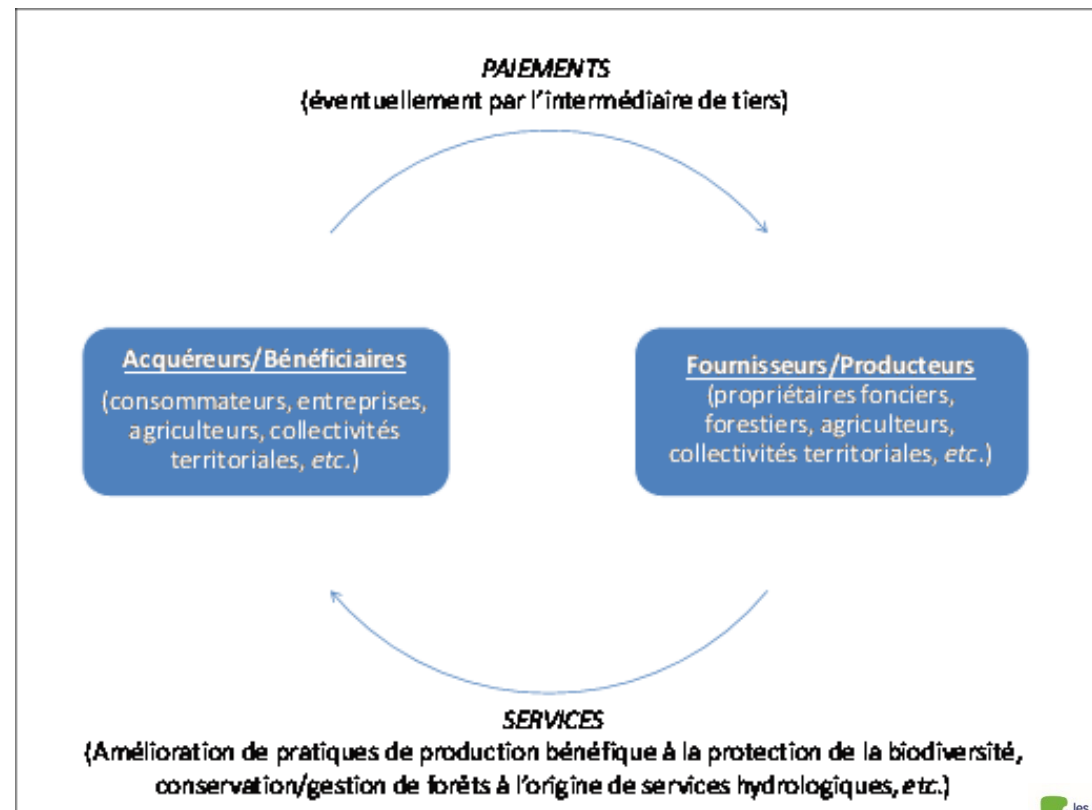
→ je propose une enveloppe de 200 millions d'euros pour rémunérer ces services.

#Macron

!!! différent !!!!

Projet de paiements pour services environnementaux = « PSE »
PSE sont des instruments incitatifs qui consistent à offrir une rémunération en contrepartie de l'adoption de pratiques favorables à la préservation de l'environnement.

Ces mesures seront cadrées au niveau national pour un engagement de 3 ans moyennant une rétribution, non cumulable – 100% AESN



L'ORE, un outil à adapter au contexte environnemental, sociétal et foncier: se doter d'une stratégie foncière/plan d'actions!?

Moduler les outils fonciers aux intentions, menaces et opportunités...

Entre acquisition, ORE et maîtrise d'usage vis-à-vis des enjeux environnementaux et les pressions exercées

ORE pour des secteurs à enjeux secondaires tels des périmètres tampons des cœurs de biodiversité ou de captage d'eau

Eviter DUP & Prémption?

Un outil volontariste, participatif et impliquant la société civile aux enjeux environnementaux?

ORE: Veiller à assurer ses engagements de cocontractant! Faut-il contractualiser avec tous les propriétaires volontaires?

Veiller à la complémentarité entre acteurs publics à des fins de synergie, de mutualisation et d'efficacité dans nos engagements

Enfin, comment opérer concrètement? Quelles compétences requises? Plusieurs niveaux d'appui technique?

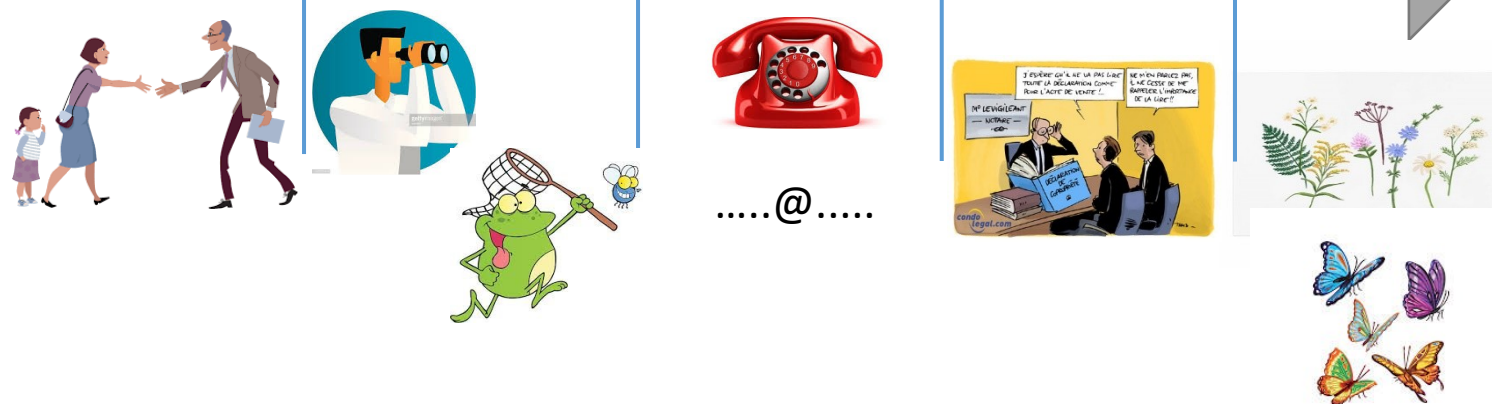
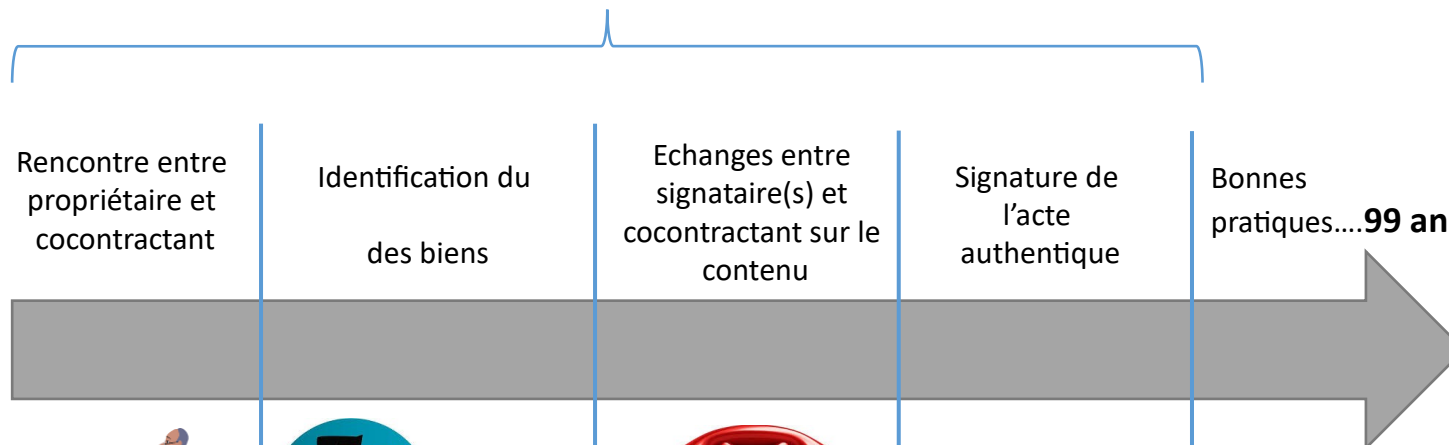


& d'autres experts fonciers peuvent accompagner les EPCI dans leur stratégie d'actions liées à leurs nouvelles compétences.



Chronologie

Entre 2 et 5 mois selon réactivité des notaires



connaître

protéger

gérer

valoriser

accompagner



connaître



protéger



gérer



valoriser



accompagner



● ORE signées (3) : 42 ha
 ● En projet (2) : 10 ha



Conservatoire
espaces naturels
Normandie Ouest



connaître



protéger



gérer



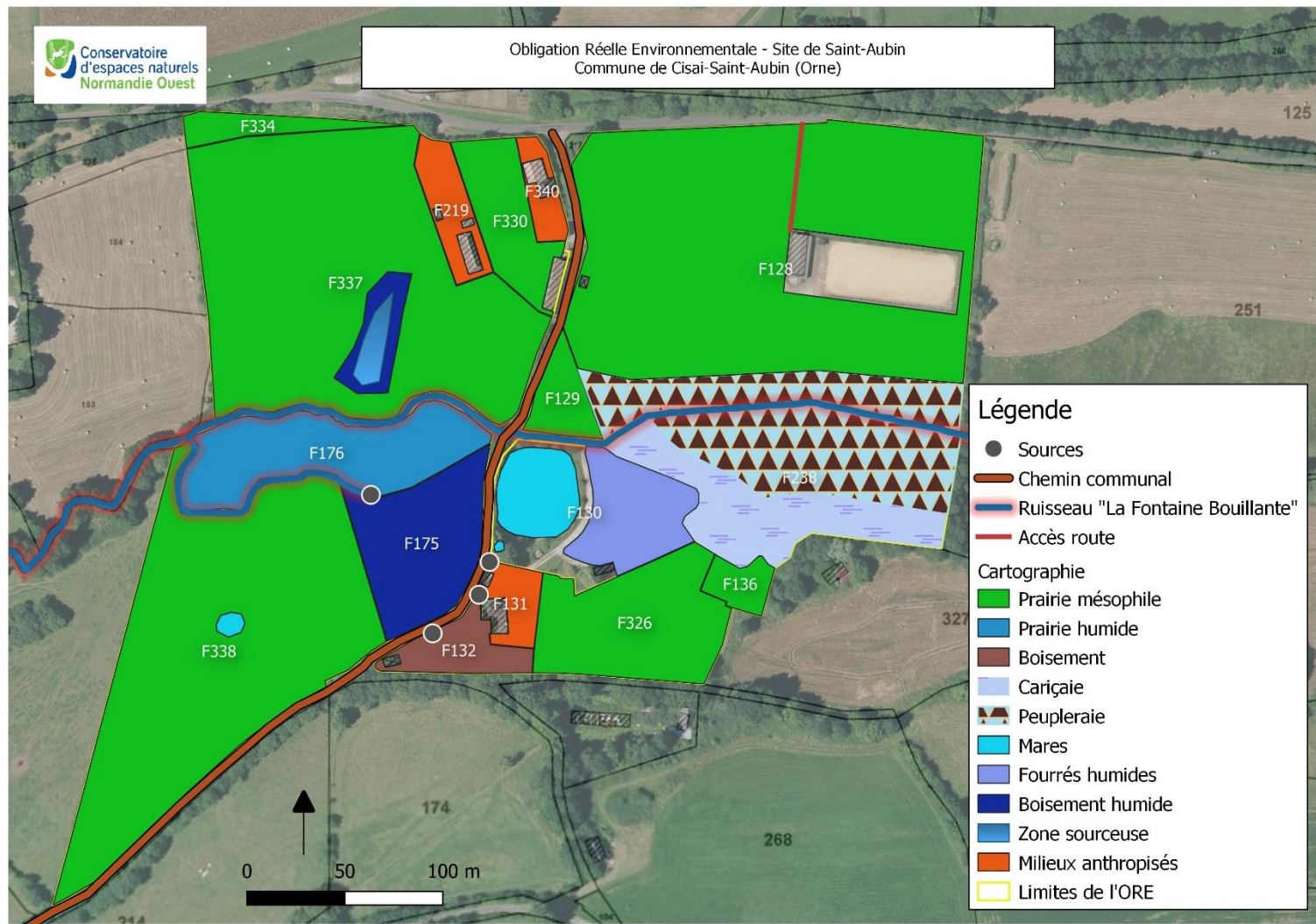
valoriser



accompagner

Cas d'une propriété privée

ORE Saint-Aubin



Titre — Etat initial de l'ORE





connaître



protéger



gérer



valoriser



accompagner

ORE Saint-Aubin



PRELE : Programme Régional pour les Espaces en Libre Evolution

Titre – k





connaître



protéger



gérer



valoriser



accompagner

Coûts

- *Acte authentique chez notaire : 800 à 1000 €*
- *Temps salarié jusqu'à la signature (préparation)*
- *Gestion pendant durée de l'ORE : Fonctionnement et Investissement*



Contrat synallagmatique : engagements réciproques

Titre – k



Droits et obligations au propriétaire attachés au bien

Afin de maintenir et de conserver les habitats et les espèces, le **PROPRIÉTAIRE** s'oblige, sur les biens ci-avant désignés, à déléguer la gestion du bien au CEN pour :

- Maintenir la bonne fonctionnalité de la zone humide ;
- Conserver et entretenir les haies existantes ;
- Ne pas recourir à l'usage de produits phytosanitaires ni d'intrants minéraux ou organiques ;
- Ne pas ériger de construction définitive, sauf celles déjà présentes sur le site.
- Laisser évoluer librement la saulaie (section Z numéros 116 et 97) dans son périmètre actuel pour l'intégrer au sein du réseau de site PRELE (Programme régional des espaces en libre évolution) ;
- Préserver, voire améliorer l'habitabilité de la mare permanente (section AB, numéro 27) en suivant les modalités définies au document de gestion.

Le propriétaire s'engage à informer le **Conservatoire** de toute intervention sur les parcelles qui pourraient nuire ou porter atteinte aux habitats et aux espèces.

Les taxes foncières resteront à la charge du **PROPRIÉTAIRE** pendant toute la durée de l'Obligation Réelle Environnementale.

Droits et obligations du CONSERVATOIRE

Le **CONSERVATOIRE** s'oblige à gérer le bien. Dès les cinq premières années, il entend :

- Rédiger, mettre en œuvre, évaluer et reconduire un document de gestion écologique défini et approuvé par les parties au contrat ;
- Réaliser les expertises naturalistes nécessaires ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de génie écologique jugés opportuns pour la préservation des habitats et des espèces ;
- Mettre en place, en cas de besoin, un usage agricole compatible avec les prescriptions du document de gestion à partir d'un cahier des charges environnemental adapté aux enjeux écologiques du site ;
- Evaluer régulièrement la gestion pratiquée par le suivi de l'évolution des habitats et des espèces.

connaître



protéger



gérer



valoriser



accompagner

Quelles conditions de réussite ?

- Le CEN : un acteur foncier connu
- Un ancrage territorial fort
- Médiatisation : effet boule de neige
- Echanges entre propriétaires et cocontractant (craintes, conditions d'applications et avantages de l'ORE)
- Site déjà géré par le CEN vs nouveau site/nouveau propriétaire





Le Conservatoire vous remercie
de votre attention.

Des questions?

A venir...

Reportage Silence ça pousse

Revue Villages

- Créé par [LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 72 \(V\)](#)
- Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.
- Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation.
- La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat.
- Etabli en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles [662 et 663](#) du code général des impôts.
- Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé. La mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques.
- NOTA : Conformément au III de l'article 72 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, à partir du 1er janvier 2017, les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une obligation réelle environnementale.

Amendement qui propose d'exonérer des droits de mutation à titre gratuit les biens immobiliers concernés par un contrat relatif à des ORE.

Cette exonération se fera selon le même dispositif que celui prévu en matière forestière, c'est-à-dire à concurrence des 3/4 de la valeur vénale du bien et à condition que : le contrat soit d'une durée supérieure à 50 ans, qu'il soit signé en dehors de toute démarche de compensation des atteintes écologiques, qu'un certificat atteste de la bonne exécution du contrat et que les propriétaires de biens immobiliers soumis à des ORE conservent ces biens pendant au moins 5 ans dans leur patrimoine à compter de la date de la transmission à titre gratuit.

Un tel dispositif sera de nature à favoriser le développement des obligations réelles environnementales, outil essentiel pour encourager la participation spontanée et volontaire des propriétaires dans la préservation de la biodiversité et des fonctions écologiques.