



Laura Descubes



Olivier Bégué



Perrine Gonzague

L'obligation réelle environnementale : il est l'ORE de se réveiller pour protéger la biodiversité !

Outil contractuel créé par l'article 72 de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages et codifié à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, l'obligation réelle environnementale (ORE) a pour finalité de maintenir, conserver, gérer ou restaurer des éléments de biodiversité ou des fonctions écologiques, permettant ainsi une garantie durable de protection des espaces et milieux écologiques. Conçue initialement pour être utilisée à des fins patrimoniales par le propriétaire d'un bien immobilier, elle peut l'être également par un porteur de projet pour compenser les atteintes portées par son projet à la biodiversité et aux fonctions écologiques (I). Le cas échéant, il convient de déterminer un montage contractuel idoine et d'adapter les clauses du contrat d'ORE à cet effet (II).

I. L'ORE : l'attractivité d'un outil mobilisable pour compenser les incidences d'un projet

L'identification précise des parties au contrat d'ORE

L'ORE est un contrat par lequel le propriétaire d'un bien immobilier accepte de prendre à sa charge une obligation en matière de protection de l'environnement, qui sera attachée au bien et imposée à tous les propriétaires successifs du bien.

Afin d'établir les obligations afférentes à chacune des parties prenantes, il est primordial d'identifier ces dernières en se référant aux **cocontractants potentiels** énumérés par l'article L. 132-3 du code de l'environnement, à savoir :

- **une collectivité publique** (ex : les collectivités territoriales, les EPCI) ;
- **un établissement public** (ex : Office français pour la biodiversité, Office national des forêts) ;
- **une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement** (ex : association ayant pour objet social la protection de l'environnement).

Cette acception large n'englobe toutefois pas le porteur de projet, qui n'en a pas moins un rôle à jouer.

II. L'ORE : un contrat sur-mesure mais non moins complexe

Un montage contractuel variable en fonction des enjeux du projet

Le choix du montage contractuel relève de l'appréciation du porteur de projet, en fonction des enjeux environnementaux du projet en question et des obligations à mettre à la charge des différentes parties.

Deux montages contractuels différents peuvent être envisagés dans le cadre de la mise en place des mesures de compensation auxquelles le porteur de projet est tenu.

Il est ainsi possible d'envisager plusieurs contrats avec différents engagements bipartites – i.e. un montage contractuel avec trois contrats distincts reliant les différentes parties – ou un seul **contrat tripartite** incluant toutes les parties au sein d'un unique contrat (article L. 163-2 du code de l'environnement).

Cette pluralité de montages contractuels laisse une grande liberté au porteur de projet dans l'établissement de ces conventions complexes, afin de mettre en place un montage contractuel optimal.

Un dispositif souple applicable aux mesures de compensation

Initialement employées par les propriétaires pour protéger les éléments de biodiversité et les fonctions écologiques de leur bien (« ORE patrimoniale »), **les ORE peuvent être utilisées à des fins de compensation** par les porteurs de projets, conformément à l'article L. 132-3 du code de l'environnement.

A ce titre, alors même qu'un porteur de projet ne peut être partie au contrat d'ORE, ce dernier peut confier à un tiers, partie au contrat d'ORE, la réalisation des mesures de compensation prescrites par l'autorité compétente – c'est-à-dire celle qui délivre l'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet (permis de construire, autorisation environnementale, etc.) – en raison des atteintes portées à l'environnement par son projet.

Ainsi, les porteurs de projets peuvent recourir à un contrat d'ORE afin de satisfaire à leurs obligations de compensation tout en profitant de la souplesse d'élaboration de ce contrat, étant entendu qu'ils peuvent adapter les mesures de compensation en fonction des enjeux environnementaux du projet.

Des clauses adaptées aux exigences du porteur de projet

Il est indispensable que le porteur de projet mette en place des clauses lui permettant un certain contrôle sur le contrat d'ORE, dès lors qu'il demeure pleinement responsable de la mise en œuvre des mesures de compensation prescrites par l'autorité administrative.

Ainsi, outre les **clauses obligatoires** relatives à la durée des obligations, aux engagements réciproques et aux possibilités de révision et de résiliation, il sera important pour le porteur de projet d'insérer, notamment, des clauses de droit d'accès afin d'établir un suivi des mesures objet du contrat.

Le changement de porteur de projet peut également être prévu au contrat d'ORE afin que le nouveau titulaire respecte les prescriptions et que les parties prenantes continuent d'honorer leurs engagements réciproques.

La complexité et la finesse du contrat d'ORE commandent, pour un porteur de projet, d'être accompagné dans sa rédaction et sa mise en œuvre.

Quelques précisions

L'ORE peut être conclue pour une **durée de 99 ans**. Ce faisant, le porteur de projet peut établir un contrat d'ORE pour toute la durée de l'exploitation du projet.

Le contrat d'ORE doit être établi en la **forme authentique**, impliquant donc que l'ORE soit signée par un notaire, et qu'elle soit publiée au service chargé de la publicité foncière afin d'assurer le transfert en cas de mutation du bien.

La conclusion d'une ORE permet au propriétaire de bénéficier d'un avantage fiscal.

En effet, **l'enregistrement du contrat est exonéré de droits d'enregistrement**, de la **taxe de publicité foncière** ainsi que de la **contribution de sécurité immobilière** (articles 662 et 663 du code général des impôts).

De plus, les **communes** et, le cas échéant, les **EPCI** peuvent également exonérer les propriétaires du bien immobilier du paiement de la **taxe foncière sur la propriété non bâtie** (article 879 du même code).

Définitions et abréviations

Fonctions écologiques : interactions entre les éléments et les processus biologiques qui permettent de faire fonctionner et de maintenir un écosystème.

EPCI : établissement public de coopération intercommunale.