

9<sup>ème</sup> journée des gestionnaires d'espaces naturels  
de Bourgogne-Franche-Comté  
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 2. Des outils fonciers à développer



# L'Obligation Réelle Environnementale, les atouts d'un nouvel outil

Conservatoire d'espaces naturels de Bourgogne

*Estelle LAURENT, chargée de missions transversales*

9<sup>ème</sup> journée des gestionnaires d'espaces naturels  
de Bourgogne-Franche-Comté  
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 2. Des outils fonciers à développer

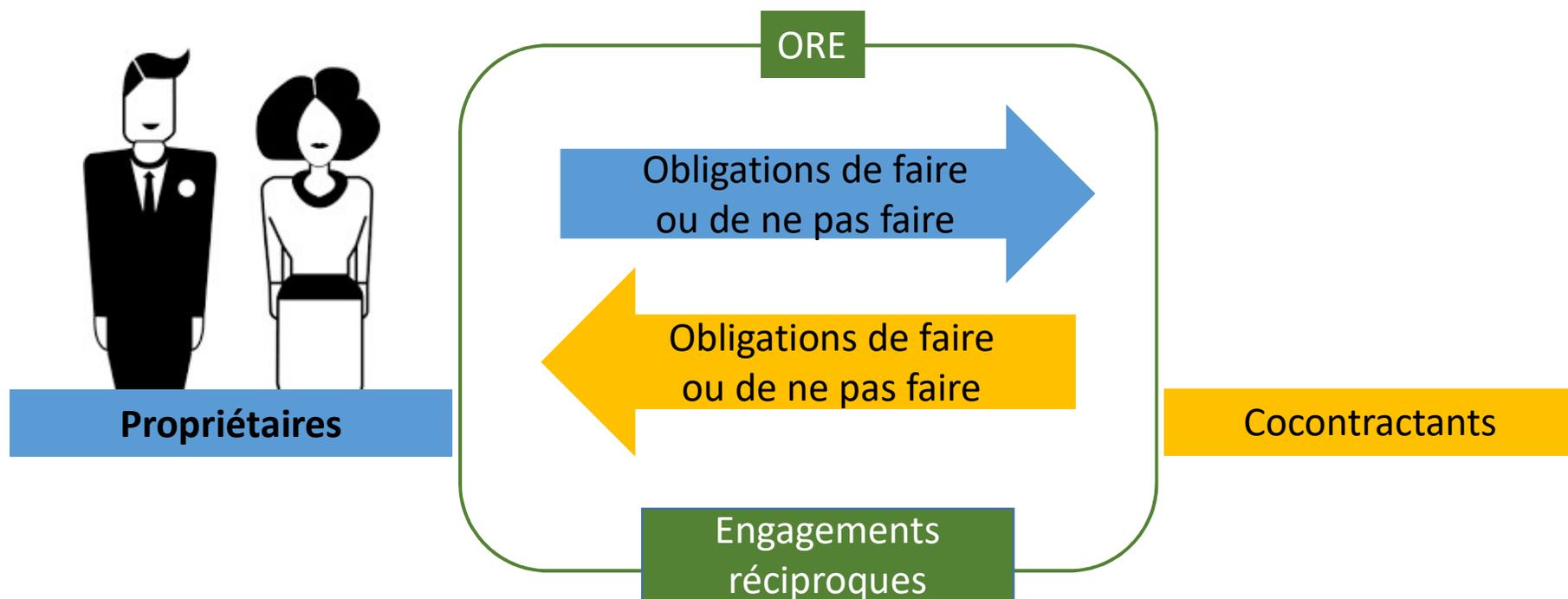


## 1 – L'ORE, un outil de lien entre présent et avenir



Film de la Fédération des Conservatoires d'Espaces Naturels

## 2 – Un contrat librement consenti



## 3 – Les parties au contrat

### Le / les propriétaire(s)

- Personne physique ou morale
- Personne de droit privé ou public

### Le cocontractant

Liste limitative. Pas de personne physique.

Peuvent signer des ORE avec un propriétaire :

- Une collectivité publique : commune, intercommunalité, département, région
- Un Établissement public : comcom, syndicat mixte, ONF, PNR, ONCFS, ...
- Une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement: CEN, LPO, SAFER, ...

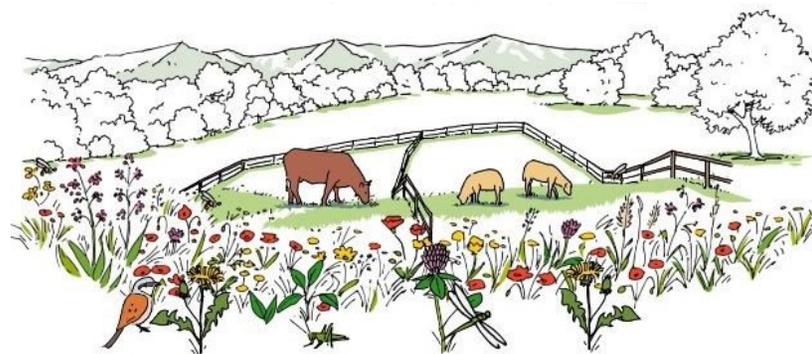
## 4 – Les biens concernés

### Les biens immobiliers

- Bâti : toit, grenier, etc...
  - Non bâti : terre et prés, arbres, mares, etc...
- Sur tout ou partie du bien.

### Partout en France

- Pas de critère géographique
- Pas de condition de zonage



### La biodiversité « extraordinaire » et « ordinaire »

## 5 – Un outil flexible aux multiples possibilités

- Variété des biens concernés
- La durée libre : entre 1 jour et 99 ans
- Liberté contractuelle dans l'écriture de l'ORE = Pas de liste prédéfinie

L'ensemble des obligations doit avoir pour finalité « le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques »  
et **respecter de la loi.**



Attention, la mise en œuvre de l'ORE ne peut pas remettre en cause

- les droits liés à l'exercice de la chasse,
- les droits relatifs aux réserves cynégétiques.

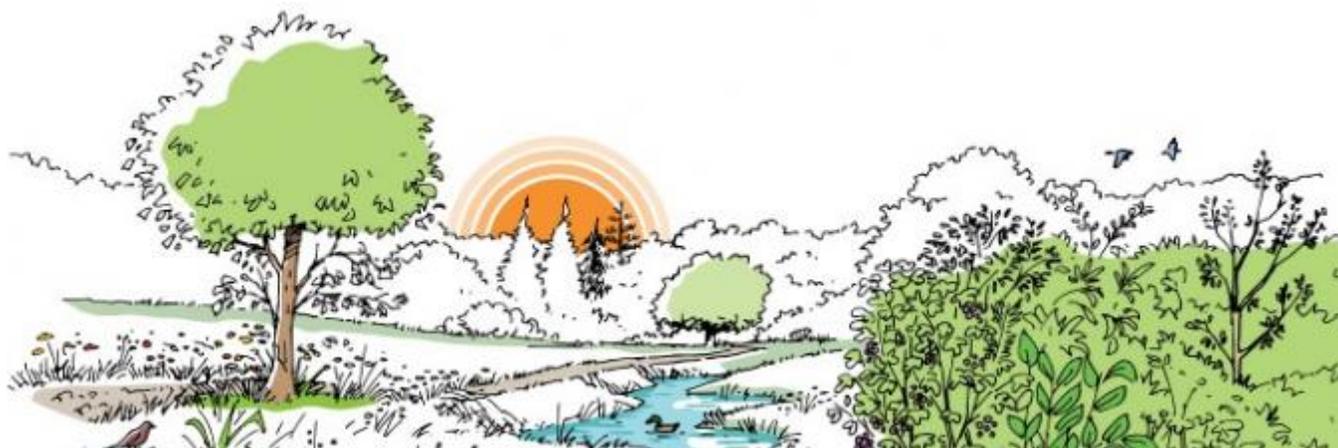
9<sup>ème</sup> journée des gestionnaires d'espaces naturels  
de Bourgogne-Franche-Comté  
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 2. Des outils fonciers à développer



## 6 – Un outil de protection durable

■ **S'attache à la parcelle** = Pour la durée du contrat, l'obligation se transmet et s'impose à tous les propriétaires successifs du bien.



9<sup>ème</sup> journée des gestionnaires d'espaces naturels  
de Bourgogne-Franche-Comté  
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 2. Des outils fonciers à développer



## 7 – Un outil juridique souple

Contenu minimal devant figurer dans le contrat:

- la durée des obligations,
- les engagements réciproques,
- les possibilités de révision et de résiliation.

## 8 – Quelques avantages fiscaux

Le contrat ORE étant un acte juridique qui fait naître des obligations pour le propriétaire du bien et son cocontractant, mais aussi pour les propriétaires ultérieurs, il doit :

- être établi en la forme authentique ;
- être enregistré au service de la publicité foncière.



>> Le contrat ORE est dispensé de l'essentiel des taxes et autres frais requis pour un enregistrement au service de la publicité foncière :

- il n'est pas passible de droits d'enregistrement ;
- il ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière.

>> La commune peut décider d'exonérer la part communale de la TFNB sur les biens sous ORE (facultatif).

## 9 – Des avantages partagés

Pour le propriétaire	Pour le cocontractant
Implication du propriétaire dans l'action de préservation de la biodiversité = Engagement citoyen	Plus solide et durable qu'une convention d'usage.
Reste propriétaire du bien + Libre usage de celui-ci sauf respect des obligations définies.	Plus facile à négocier qu'un Bail emphytéotique.
Ne confère pas des droits réels au cocontractant: hypothèque, cession, servitude.	Ne paie pas de loyer et d'impôts fonciers contrairement au Bail emphytéotique.
Les contreparties: conseils et assistance à la gestion, possibles indemnités financières.	

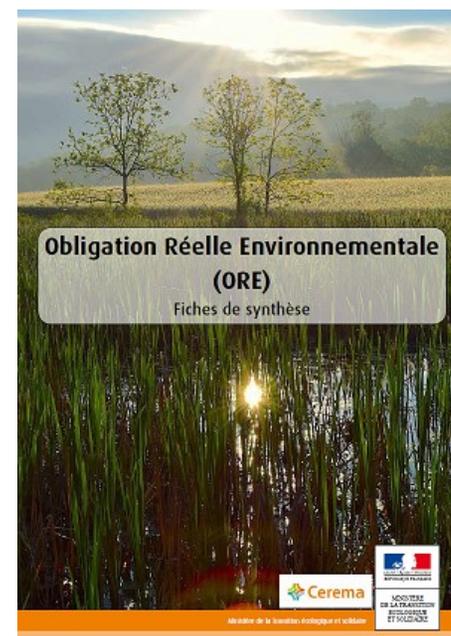
9<sup>ème</sup> journée des gestionnaires d'espaces naturels  
de Bourgogne-Franche-Comté  
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 2. Des outils fonciers à développer



## 1 – Des documents utiles à votre disposition

Un film et une plaquette de  
présentation réalisés par la Fédération  
des Conservatoires d'espaces naturels.



Un guide réalisé  
par le Cerema

9<sup>ème</sup> journée des gestionnaires d'espaces naturels  
de Bourgogne-Franche-Comté  
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 2. Des outils fonciers à développer



**Merci de votre attention.**

## Contacts :

**CEN Bourgogne**

*Estelle LAURENT, Chargée de missions transversales*

*03 80 79 25 99*

*estelle.laurent@cen-bourgogne.fr*