



Janvier 2021

Rapport du Gouvernement  
au Parlement sur la mise en œuvre du  
mécanisme d'obligations réelles  
environnementales et sur les moyens  
d'en renforcer l'attractivité

## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| I. Présentation : un outil foncier à caractère novateur en faveur de la préservation de la biodiversité   | 5  |
| 1. Le cadre législatif.....   | 5  |
| 2. L'intérêt et le rôle d'une obligation réelle environnementale.....   | 6  |
| 3. L'articulation des obligations réelles environnementales avec les autres outils fonciers<br>concourant à la protection de la biodiversité..... | 8  |
| II. L'accompagnement du déploiement du dispositif.....  | 10 |
| 1. La publication d'un guide méthodologique.....  | 10 |
| 2. Le rôle de l'Office français de la biodiversité.....   | 11 |
| 3. Les réunions régionales d'acteurs.....   | 13 |
| 4. Les actions spécifiques dans les réseaux.....  | 13 |
| III. Bilan de la mise en œuvre.....   | 15 |
| 1. Une absence de dispositif de suivi exhaustif.....  | 15 |
| 2. Bilan non exhaustif au 31 décembre 2019.....   | 16 |
| 3. L'exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties par certaines communes.....   | 19 |
| 4. Les premiers enseignements.....  | 19 |
| 5. Les freins potentiels au développement de l'utilisation des ORE à visée patrimoniale.....  | 20 |
| IV. Perspectives relatives à la consolidation du dispositif et au renforcement de son attractivité.....   | 21 |
| 1. L'amélioration du suivi et de la connaissance des ORE.....   | 21 |
| 2. Les pistes de renforcement de l'attractivité au travers de dispositifs fiscaux incitatifs<br>complémentaires.....                              | 23 |
| 3. L'encadrement et le statut de cet outil : éléments de réflexion.....   | 28 |
| Conclusion.....   | 30 |
| Annexe 1 : Historique.....  | 32 |
| Annexe 2 : Exemples de dispositifs fiscaux à l'étranger.....  | 34 |
| Annexe 3 : Bilan anonymisé des ORE signées (au 31/12/2019).....   | 37 |
| Annexe 4 : Exemples de contrats ORE signés.....   | 42 |

## Synthèse

*Les obligations réelles environnementales (ORE) ont été créées par l'article 72 de la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016. Cet outil foncier novateur permet à des propriétaires immobiliers de conclure un contrat d'une durée maximale de 99 ans portant sur la mise en œuvre d'actions en faveur de la biodiversité avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement. Le contrat ORE est attaché au bien immobilier. Il s'agit d'un outil volontaire et souple mis à disposition des acteurs en vue d'accompagner la mobilisation citoyenne en faveur de la biodiversité. En complément de la protection volontaire de la biodiversité (ORE à visée patrimoniale), les ORE peuvent être utilisées à des fins de compensation écologique.*

*Le contrat ORE n'est pas passible de droit d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière. Par ailleurs, les communes peuvent exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFNB) les propriétaires ayant conclu un contrat ORE.*

*L'absence de mécanisme de suivi de la signature de ces contrats rend difficile l'existence d'une vision nationale de la mise en œuvre des ORE, ce qu'il apparaît nécessaire de faire évoluer et fait l'objet de pistes évoquées dans le rapport. Le bilan présenté, réalisé à partir d'une enquête, apparaît non exhaustif.*

*Au 31 décembre 2019, s'agissant des ORE « patrimoniales », on dénombre 12 contrats signés, pour une durée moyenne de 65 ans. Ils ont été signés en 2019 dans plus de 80% des cas. S'agissant des ORE mises en place dans le cadre de la compensation, 5 contrats ont été signés, pour une durée moyenne d'environ 40 ans. Cependant, 7 projets d'aménagement routiers ont fait l'objet de près de 120 promesses d'ORE, pour une superficie totale de 300 hectares et une durée moyenne de 28 ans. Des ORE sont par ailleurs envisagées à des fins de compensation d'une quinzaine de projets d'aménagement divers.*

*Le dispositif des ORE apparaît moins onéreux et mieux acceptable par le propriétaire que l'acquisition, tout en donnant des garanties supplémentaires par rapport au conventionnement classique et en permettant de fiabiliser un mode de gestion sur un temps long. Ce bilan tend aussi à montrer que les ORE sont relativement plus attractives dans le cadre de la compensation que dans celui de la préservation volontaire.*

*L'essor limité des ORE à visée patrimoniale semble en partie dû à un temps d'appropriation nécessaire, mais également à des craintes au sujet de la possible perte de valeur du bien immobilier.*

*La possibilité d'exonérer les propriétaires signataires d'ORE de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, sur décision du conseil municipal, est très peu utilisée.*

*Ainsi, compte-tenu de l'intérêt du mécanisme des ORE en termes de mobilisation citoyenne, mais également de la complémentarité avec les outils d'acquisition foncière, il existe un enjeu réel à en renforcer l'attractivité, notamment dans une optique de préservation volontaire qui risque à défaut de demeurer limitée. Un des facteurs envisageables pour tenter d'accroître l'attractivité des ORE a trait aux dispositifs fiscaux incitatifs. Plusieurs mesures ont été expertisées à cet effet de manière interministérielle.*

*La loi de finances pour 2021 met en place deux dispositifs fiscaux incitatifs complémentaires à ceux qui avaient été instaurés par la loi biodiversité : l'exonération de contribution de sécurité immobilière et la possibilité pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), pour la part qui leur revient, d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés non bâties les propriétaires ayant signé une ORE.*

*Avec l'ajout de ces dispositifs, un nouveau signal est donné en faveur du déploiement des ORE. Pour que cette incitation soit significative, elle dépendra de la volonté des communes et EPCI d'exonérer de TFNB les propriétaires signataires d'ORE.*

*Une évolution plus profonde du mécanisme des ORE au travers d'un encadrement renforcé (instruction par un organisme agréé, établissement d'une typologie des ORE) pourrait être à terme envisagée. Une décision de ce type, sans être à écarter, semble en tout état de cause prématurée compte-tenu du manque de recul sur l'utilisation de cet outil dont elle serait de nature à changer la philosophie. Une nouvelle analyse pourrait être conduite d'ici quelques années au regard d'un bilan consolidé qui permettrait en outre de faire le point des spécificités d'utilisation dans le domaine de la compensation.*

Selon l'article 73 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, « Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement dépose sur les bureaux de l'Assemblée nationale et du Sénat un rapport sur la mise en œuvre du mécanisme d'obligations réelles environnementales prévu à l'article L. 132-3 du code de l'environnement. Ce rapport porte aussi sur les moyens de renforcer l'attractivité, notamment au moyen de dispositifs fiscaux incitatifs, du mécanisme d'obligations réelles environnementales. »

Le très faible nombre de contrats d'obligations réelles environnementales (ORE) signés à l'été 2018 n'a pas permis de respecter les délais prévus par l'article 73 de la loi du 8 août 2016, pour la remise de ce rapport à l'Assemblée nationale et au Sénat. Un recul supplémentaire est en effet apparu nécessaire. Quatre ans après la promulgation de la loi, le présent rapport présente l'état des lieux au 31/12/2019 et les enseignements qui peuvent être tirés.

## **I. Présentation : un outil foncier à caractère novateur en faveur de la préservation de la biodiversité**

Les actions en faveur de la préservation, de la gestion et de la restauration de la biodiversité sont en forte croissance du fait d'une demande sociale importante et du déclin largement documenté de la biodiversité. L'ORE constitue un élément de réponse à cette demande en offrant la possibilité à un large spectre d'acteurs de protéger activement la biodiversité et les fonctions environnementales.

### **1. Le cadre législatif**

Depuis le milieu des années 1990, de nombreuses propositions de réformes en faveur de la création d'une servitude conventionnelle environnementale ont été formulées<sup>1</sup>, qui sont présentées en annexe 1 du présent rapport. Le principe de servitude environnementale (« *conservation easement* »<sup>2</sup>) a été inventé et principalement décliné dans les années 1960 aux États-Unis, puis dans plusieurs pays de droit anglo-saxon et par la suite dans certains pays de droit romano-germanique (Suisse par exemple). Des exemples de ce type d'outils figurent en annexe 2 du présent rapport.

**La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, du 8 août 2016 dispose dans son article 72, codifié à l'article L. 132-3 du Code de l'environnement que :**

*« 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. »*

<sup>1</sup> Étude confiée au CRIDEAU (Centre de Recherches Interdisciplinaires en Droit de l'Environnement, de l'Aménagement et de l'Urbanisme) de l'Université de Limoges (1994); Études commandées par le ministère de l'environnement à la SFDE (Société Française de droit de l'Environnement) en 2004 et Rapport rédigé par Gilles J. Martin (2008) : « Pour l'introduction en droit français d'une servitude conventionnelle ou d'une obligation *propter rem* de protection de l'environnement », RJ envir. 2008, vol. 33, n° 1, p. 123

<sup>2</sup> *conservation easement* : servitude conventionnelle environnementale d'origine anglo-saxonne mise en place dès les années 1960 en Floride

*Établi 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. »*

On observe que les ORE sont un outil très peu encadré, l'article de la loi étant court et ne prévoyant pas de décret d'application. Cet outil se fonde sur une confiance de l'État envers les acteurs susceptibles de s'en saisir.

Par ailleurs, la signature d'une ORE bénéficie d'**avantages fiscaux** : lors du passage au service de la publicité foncière, *« 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. »*

De plus, l'article 72-III de la loi du 8 août 2016 dispose qu' *« à partir du 1<sup>er</sup> 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. »*. Cette disposition est codifiée à l'article 1394 D du code général des impôts.

## **2. L'intérêt et le rôle d'une obligation réelle environnementale**

Le dispositif des ORE permet d'introduire **un lien entre le droit privé et le domaine de la protection de l'environnement** et de favoriser ainsi un changement de paradigme ; ce domaine était jusqu'alors une prérogative réservée et très encadrée de la puissance publique : parcs, réserves, sites Natura 2000, par exemple.

**En effet, en dehors de l'enregistrement au service de la publicité foncière, les services de l'État n'ont pas à intervenir dans la signature ou le suivi des contrats ORE, régis par le principe de la liberté contractuelle.**

**La mobilisation d'un outil contractuel permet de garantir une grande souplesse dans l'élaboration des modalités de l'accord.** En effet, les cocontractants du contrat ORE, font naître à leurs charge les obligations réelles *« que bon leur semble »* pourvu que celles-ci aient *« pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques »*. Il appartient aux parties de décider librement des mesures les plus adaptées aux enjeux environnementaux identifiés sur une ou plusieurs parcelles, du calendrier éventuel des actions successives ou encore des conditions de révision et de sortie de l'accord. Cette grande souplesse permet de rédiger des accords au plus près des problématiques locales, dans une logique de confiance envers les acteurs locaux.

L'ORE présente un caractère novateur par plusieurs aspects. **Elle prévoit la possibilité pour un propriétaire de consentir sur son terrain une sorte de servitude conventionnelle.**

On peut noter deux originalités majeures par rapport aux servitudes traditionnelles du Code civil :

- contrairement au Code civil, l'ORE n'impose pas l'existence de deux « héritages » distincts contigus ou non ;
- l'ORE permet de mettre à la charge du propriétaire qui l'accepte, **non seulement des obligations passives**, comme les servitudes traditionnelles, **mais aussi des obligations actives, « de faire »**.

Ainsi « *l'intérêt est ici que l'existence d'un fonds dominant et l'interdiction de prestations positives ne se posent plus, l'obligation n'étant attachée qu'au fonds du débiteur et ce dernier pouvant se voir imposer des obligations actives* »<sup>3</sup>. Plus généralement, « *l'obligation réelle environnementale évitera d'avoir à recourir à des montages complexes et destinés à créer artificiellement un fonds dominant pour mettre en place une servitude conventionnelle* »<sup>4</sup>.

**Le contrat ORE peut donc servir une large gamme d'enjeux.** On peut citer notamment le remplacement des réserves naturelles volontaires<sup>5</sup>, l'application des obligations contenues dans les contrats Natura 2000, prévus dans les documents d'objectifs (DOCOB) des sites Natura 2000, dans les zones géographiques adjacentes, le renforcement des espaces mitoyens des espaces naturels protégés, ou encore la protection des captages<sup>6</sup>. Cette adaptabilité à un grand nombre de situations concrètes est de nature à favoriser son appropriation par l'ensemble des acteurs. L'ORE permet notamment de garantir durablement une protection ou au moins une gestion plus écologique d'espaces ou de milieux qui, parce qu'ils ne sont pas considérés comme remarquables, sont exclus des habitats naturels couverts par le droit de l'environnement classique.

Grâce à cet outil, **le propriétaire foncier peut agir de manière écocitoyenne en protégeant dans la durée des éléments de biodiversité présents sur son bien et/ou des fonctions écologiques.** Le dispositif des ORE permet donc au propriétaire de contribuer lui-même, en préservant certaines valeurs associées à son terrain, à l'intérêt général. Les ORE permettent ainsi de mettre en application le devoir de chacun de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement<sup>7</sup>. Les ORE s'inscrivent donc dans le cadre de la mise en œuvre des axes relatifs à la **mobilisation de la société civile** identifiés dans les différentes stratégies nationales (Stratégie nationale biodiversité, Plan biodiversité présenté par le gouvernement en juillet 2018 et son axe 5.3 « Mobiliser l'ensemble des acteurs à agir » et stratégie nationale en faveur des aires protégées en cours d'élaboration).

**Par ailleurs, l'ORE permet notamment aux organismes publics et aux associations actifs** en matière de protection des milieux (Conservatoire du littoral, Conservatoires d'espaces naturels, notamment) de **disposer d'un mode de maîtrise du foncier plus économe en ressources.** Les ORE peuvent en effet être considérées comme des outils alternatifs et complémentaires à l'acquisition foncière, permettant de garantir une pérennité des mesures dans le temps et une stabilité dans l'espace.

La constitution de droits réels (c'est-à-dire attachés au bien immobilier) par le contrat permet d'assurer une **pérennité des mesures**, qui restent en vigueur jusqu'au terme du contrat, même en cas de vente ou transmission du terrain.

**Cette particularité majeure des ORE est notamment utile dans le cadre de son utilisation à des fins de compensation.** En effet, les conventions signées pour la mise en place de mesures de compensation des

<sup>3</sup> M. Hautereau-Boutonnet, préc., n° 272

<sup>4</sup> G. Martin, « Pour l'introduction en droit français d'une servitude conventionnelle ou d'une obligation *propter rem* de protection de l'environnement », RJ envir. 2008, vol. 33, n° 1, p. 123

<sup>5</sup> Supprimées en 2002

<sup>6</sup> Pour une présentation synthétique des opportunités offertes par l'ORE, lire l'article de Gilles J. Martin, «Les potentialités de l'obligation réelles environnementale», Chroniques & opinions, Revue Droit de l'environnement n°249, Octobre 2016, pp 334-340.

<sup>7</sup> Tel que le dispose l'article 2 de la Charte de l'environnement adossée à la Constitution, qui fait partie du bloc de constitutionnalité et a donc même valeur.

impacts sur l'environnement présentent l'inconvénient de n'engager que les signataires. Les ORE, attachées au bien, permettent ainsi de sécuriser la mise en place des mesures de compensation, qui hors ORE sont généralement établies par des conventions qui deviennent caduques en cas de changement de propriétaire. Par ailleurs, les ORE représentent un moyen alternatif à l'acquisition foncière dans le cadre de mesures de compensation.

La loi du 8 août 2016 a précisé les caractéristiques générales des mesures de compensation à la biodiversité, exigées dans le cadre de plusieurs réglementations environnementales (évaluation environnementale, loi sur l'eau, Natura 2000, espèces protégées)<sup>8</sup>.

L'article L. 163-1 du code de l'environnement précise ainsi que « *les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité sont les mesures prévues au 2° du II de l'article L. 110-1 du code de l'environnement et rendues obligatoires par un texte législatif ou réglementaire pour compenser, dans le respect de leur équivalence écologique, les atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité occasionnées par la réalisation d'un projet de travaux ou d'ouvrage ou par la réalisation d'activités ou l'exécution d'un plan, d'un schéma, d'un programme ou d'un autre document de planification. Les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité visent un objectif d'absence de perte nette, voire de gain de biodiversité. Elles doivent se traduire par une obligation de résultats et être effectives pendant toute la durée des atteintes.* »

Le plan biodiversité du Gouvernement publié en 2018 prévoit également d'améliorer l'application de la séquence « éviter, réduire, compenser », en particulier par l'amélioration de la lisibilité des prescriptions relatives aux mesures ERC dans les différents actes d'autorisation afin de pouvoir mieux suivre leur mise en œuvre sur le terrain et par la mobilisation des préfets pour améliorer le suivi de la mise en œuvre des mesures de compensation. La mise en place des ORE, qui peuvent être utilisées à des fins de compensation, doit contribuer à cet objectif, en particulier en garantissant la pérennité des obligations des maîtres d'ouvrages des projets.

### **3. L'articulation des obligations réelles environnementales avec les autres outils fonciers concourant à la protection de la biodiversité**

Il ne sera pas procédé ici à une énumération exhaustive des outils existants. Les points ci-dessous sont notamment à relever.

- **L'acquisition foncière** par les collectivités publiques ou les organismes de protection de l'environnement<sup>9</sup> est efficace<sup>10</sup> mais très coûteuse et dépend de l'existence d'opportunités foncières.

- Parmi les outils conventionnels, **le bail rural à clauses environnementales**<sup>11</sup>, créé en 2006, offre un outil intéressant dans un cadre contractuel. Cette solution juridique a été créée pour permettre au propriétaire d'orienter des pratiques agricoles environnementales sur ses terres et garantir à l'exploitant son statut, en lui apportant une contrepartie financière par une réduction de loyer pour le respect de ces exigences.

L'ORE se distingue également **du contrat de prestation de services** – défini à l'article 1710 du Code civil comme « un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles » - à plusieurs égards.

<sup>8</sup> <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/eviter-reduire-et-compenser-impacts-sur-lenvironnement>

<sup>9</sup> Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, conseil départementaux ; agences de l'eau ; conservatoires régionaux d'espaces naturels ; associations de défense de la nature ; etc.

<sup>10</sup> Avis de la rapporteure au sein du Rapport n°2064, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 26 Juin, fait au nom de la Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire sur le projet de loi relatif à la biodiversité (n°1847) par Mme Geneviève Gaillard

<sup>11</sup> Régi par les dispositions du code rural et de la pêche maritime : article L. 411-27 et articles R.411-9-11-1 et suivants



Tableau de comparaison des outils existants :

|   | Obligation réelle environnementale | Bail rural à clause environnementales                                  | Contrat de prestation de services                                   |
|---|------------------------------------|--|---|
| Transmission avec le fonds                      | Oui                                | Non <sup>12</sup>  | Non   |
| Publication au service de la publicité foncière | Oui                                | Non, sauf si durée supérieure à 9 ans                                  | Non   |
| Obligation de faire                             | Possible <sup>13</sup>             | Possible, selon liste limitative établie par décret                    | Possible  |
| Obligation de ne pas faire                      | Possible <sup>14</sup>             | Possible, selon liste limitative établie par décret                    | Possible  |
| Durée   | Maximum 99 ans                     | Au maximum : bail de carrière, mais généralement 9 ans                 | Définie dans le contrat (engagements perpétuels prohibés)           |
| Possibilité de renégocier les termes            | Oui, si prévu dans le contrat      | Oui, si accord des deux parties  | Oui, si prévu dans le contrat                                       |
| Indemnisation du propriétaire                   | Oui, facultative                   | Non  | Possible, mais uniquement si le propriétaire est associé au contrat |
| Adaptation à la compensation                    | Oui                                | Limité aux clauses prévues, difficulté pour l'engagement dans la durée | Oui, mais n'offre aucune garantie sur le long terme                 |
| Adaptation aux enjeux autres qu'agricoles       | Oui                                | Oui  | Oui   |

L'ORE se distingue notamment du bail rural à clauses environnementales par le fait que ce dernier ne peut prévoir que des clauses limitativement énumérées<sup>15</sup> et qu'il établit des droits personnels et non pas des droits réels.

- **Les conventions d'occupation ou d'usage**, mises en œuvre par des organismes publics comme le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, sont propres aux espaces du domaine public et peuvent être parfois vécues comme des contraintes du fait des principes auxquels doit veiller l'établissement au titre du code de l'environnement. Il convient de préciser qu'un contrat ORE ne peut pas être signé sur le domaine public, celui-ci étant inaliénable et imprescriptible.

- Les **mesures agro-environnementales** (prime herbagère et autres mesures territorialisées) relatives à la préservation de la biodiversité remarquable et ordinaire, sont fondées sur une démarche volontaire et elles ont été concentrées dans les zones à fort enjeu (notamment, les zones Natura 2000). Ces contrats ont une durée limitée (généralement 5 ans) et dépendent des ressources financières publiques disponibles.

<sup>12</sup> Cependant, compte tenu du statut du fermage, il est très difficile pour un propriétaire de récupérer un bien libre d'occupation

<sup>13</sup> Un contrat ORE peut prévoir des obligations de faire et/ou de ne pas faire

<sup>14</sup> Un contrat ORE peut prévoir des obligations de faire et/ou de ne pas faire

<sup>15</sup> Article R.411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime

Il convient d'insister sur le fait qu'une des originalités majeures des ORE repose sur la **possibilité d'inclure des habitats naturels non couverts par la législation classique**. En effet les dispositions du code de l'urbanisme<sup>16</sup>, du code de l'environnement<sup>17</sup>, comme du code rural et de la pêche maritime<sup>18</sup> délimitent des aires géographiques présentant un intérêt écologique particulier.<sup>19</sup> Ces dispositions soumettent ces territoires à des règles particulières et ont vocation à répondre en priorité à des enjeux spécifiques, alors que les ORE reposent sur la liberté des parties de définir les obligations au sein du contrat.

La logique descendante et plus contraignante de ces mesures fait parfois naître des problèmes d'acceptabilité localement.

Dans le cadre des ORE, l'État n'est ni prescripteur, ni instructeur. Il met à disposition des acteurs cet outil foncier, les incitant à s'en saisir pour agir en faveur de la biodiversité, selon les modalités qu'ils souhaitent.

## **II. L'accompagnement du déploiement du dispositif**

Le ministère de la transition écologique (MTE) s'est attaché à faire connaître l'outil ORE et à analyser sa place dans le paysage juridique de protection de l'environnement, avec l'appui du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) ainsi que de l'Office français de la biodiversité (OFB).

### **1. La publication d'un guide méthodologique**

Afin de conférer aux ORE la liberté et la souplesse nécessaires pour inciter à leur utilisation et s'adapter aux réalités écologiques, sociales et économiques locales, le législateur a opté pour une rédaction générale et peu contraignante de l'article L. 132-3 du code de l'environnement. Pour les mêmes raisons, il n'a pas souhaité renvoyer à un décret le soin de préciser ultérieurement cet article.

En contrepartie, dès la première lecture de la loi « Biodiversité » à l'Assemblée nationale, le Gouvernement s'est engagé à préciser dans un guide certaines modalités d'application des ORE.

L'établissement de ce guide a donné l'occasion d'organiser plusieurs réunions de réflexion, au sein du réseau du MTE mais aussi en dehors, via un groupe de consultation externe composé d'acteurs intéressés par les ORE : organisations professionnelles (agricoles, forestières, notariales, collectivités, associations, établissements publics, services ministériels. Il s'est réuni trois fois entre fin 2016 et début 2018.

Appui méthodologique à la création d'ORE, ce guide publié en juin 2018 permet d'explicitier les dispositions de la loi de et répondre aux questions récurrentes que soulève l'outil.

---

<sup>16</sup> Par les servitudes interdisant ou réglementant les travaux, installations et activités

<sup>17</sup> Avec notamment les sites inscrits ou classés, les réserves naturelles, les parcs nationaux et régionaux, les espaces naturels sensibles, les zones Natura 2000, les arrêtés préfectoraux de protection

<sup>18</sup> Zones agricoles protégées

<sup>19</sup> Des particuliers peuvent ainsi demander au conseil régional compétent de classer en réserve naturelle régionale leur propriété. Cette procédure nécessite néanmoins d'obtenir l'accord de la collectivité régionale et requiert la présence d'espèces ou d'habitats jugés d'intérêt patrimonial significatif.

Il a vocation à être :

- accessible aux non-juristes, afin notamment que les propriétaires individuels puissent se l'approprier ;
- peu prescriptif : une marge de liberté doit être préservée afin d'établir les montages contractuels les plus adaptés aux circonstances. Pour cette raison, le guide se limite à présenter le cadre général, rappelle les objectifs du dispositif et illustre par des exemples concrets certaines possibilités d'application ;
- consacré notamment à des points de vigilance.

Le guide est consultable sur le site Internet du ministère : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/obligation-reelle-environnementale>, sur ceux du centre de ressources de la trame verte et bleue de l'OFB ainsi que du Cerema, qui lui a consacré un dossier, en accompagnant chaque fiche d'un diaporama « mettant en image » et invitant à consulter chaque fiche du guide.

Le guide est ainsi composé des fiches suivantes, qui seront complétées au fil de l'eau :

**Fiche n°1** : Qu'est-ce qu'une obligation réelle environnementale (ORE) ?

**Fiche n°2** : Quelle est la finalité d'une ORE ?

**Fiche n°3** : Qui peut signer un contrat instaurant une ORE ?

**Fiche n°4** : Quel contenu minimal pour le contrat ORE ?

**Fiche n°5** : Quelles formes doit respecter le contrat ORE ?

**Fiche n°6** : Quels effets du contrat ORE pour le propriétaire ?

**Fiche n°7** : Comment mobiliser l'ORE dans le cadre de la compensation des atteintes à la biodiversité ?

Par ailleurs, quatre nouvelles fiches sont en cours de finalisation :

**Fiche n°8** : Comment articuler l'ORE avec un bail rural ?

**Fiche n°9** : Comment articuler l'ORE et la chasse ?

**Fiche n°10** : Comment mettre en œuvre l'ORE dans le réseau Natura 2000 ?

**Fiche n° 11** : Comment articuler l'ORE avec le droit de l'urbanisme et le droit de l'expropriation pour cause d'utilité publique ?

Un colloque national sur les ORE, réunissant une centaine de personnes, a été organisé par le MTE en juin 2018, à l'occasion de la publication de ce guide.

Le Cerema et la direction de l'eau et de la biodiversité (DEB) du MTE ont parallèlement assuré plusieurs présentations du dispositif (auprès d'agences de l'eau, de Safer, de directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement, de collectivités...).

## **2. Le rôle de l'Office français de la biodiversité**

L'Agence française pour la biodiversité, devenue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 Office français de la biodiversité (OFB), est un établissement public de l'État à caractère administratif, créé par la loi n° 2016-1087 du 8 août

2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. L'OFB exerce des missions d'appui à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de la connaissance, la préservation, la gestion et la restauration de la biodiversité des milieux terrestres, aquatiques et marins en travaillant tout à la fois avec des acteurs publics comme des acteurs socio-économiques. Il a vocation à aller à la rencontre du public et mobilise également les citoyens autour d'actions en faveur de la biodiversité.

L'AFB a contribué à la rédaction des fiches constitutives du guide sur les Obligations Réelles Environnementales (ORE), sorti à l'été 2018, ainsi qu'à leurs relectures au cours des réunions de travail sur le sujet.

Un travail d'information et de présentation du dispositif est également mené en interne à l'agence, en transversal avec d'autres travaux importants : séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC) et comité de pilotage sur les outils fonciers au service de la préservation et de la restauration des milieux naturels.

Depuis 2017, l'AFB/OFB a conclu une convention avec la Fédération des conservatoires d'espaces naturels (FCEN) afin de financer un programme d'actions pour rendre opérationnelles les ORE.

Une nouvelle convention, avec les mêmes objectifs, a été signée le 10 juillet 2020. Pour mémoire, les actions mises en œuvre au travers de cette convention sont les suivantes :

- Signature des premières ORE, dans des contextes diversifiés ;
- Animation et porter à connaissance auprès du réseau des Conservatoires d'espaces naturels.
- Accompagner la signature d'ORE auprès de divers propriétaires parmi une sélection de sites impliquant des CEN pilotes pour constituer un ensemble de précédents et ainsi un mode opératoire ;
- Partager l'expérience acquise, au moyen notamment de fiches ou participation à des tables rondes, pour faciliter l'appropriation de cet outil ;
- Partager les retours avec le ministère de la transition écologique et solidaire, notamment dans le cadre de l'obligation prévue à l'article 70 de la loi Biodiversité (mise en œuvre et leviers de développement) ;
- Poursuivre la réflexion sur l'utilisation des ORE dans le cadre de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) et tout particulièrement la compensation ;
- Poursuivre les réflexions sur l'émergence de la fondation reconnue d'utilité publique des Conservatoires d'espaces naturels comme potentiel propriétaire de terres sous ORE et/ou de sites naturels de compensation ;
- Contribuer à la structuration d'un dispositif d'observation/évaluation des ORE ;
- Contribuer à la structuration et à la proposition de dispositifs destinés à renforcer l'attractivité fiscale de cet outil et améliorer le recensement des contrats ;
- Articuler les ORE avec les baux ruraux environnementaux ;
- Développer des liens avec de nombreux porteurs de projets potentiels (collectivités locales, établissement publics, associations, etc.) et notamment les Agences de l'eau ;
- Organiser une journée d'études en lien avec les acteurs du foncier (notariat, collectivités locales, monde agricole, etc.). Cette journée d'échanges techniques et stratégiques autour des ORE a eu lieu à Lyon le 29 octobre 2019.

Pour ce qui concerne la gouvernance, la convention vise notamment l'animation d'un réseau d'acteurs à l'échelle nationale et territoriale. En ce qui concerne les moyens, un poste spécifiquement dédié à ces missions a été créé au sein de la FCEN.

### **3. Les réunions régionales d'acteurs**

Après une réunion nationale en 2018, la DEB du MTE, avec les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), conduit depuis juin 2019, un cycle de présentation des ORE dans les régions, afin de sensibiliser les acteurs des territoires à ce nouvel outil. La Fédération des conservatoires d'espaces naturels (FCEN), dans le cadre de la convention pré-citée avec l'OFB, participe à ces échanges et apporte son expérience sur le sujet.

L'objectif de ces séances (qui peuvent le cas échéant être organisées en collaboration avec les conseils régionaux) est une valorisation du dispositif des ORE auprès des acteurs potentiels de leur mise en œuvre au sein de chaque région (associations, aménageurs, agriculteurs, forestiers, établissements publics, services de l'État, notamment). Ces réunions d'information ont déjà eu lieu dans huit régions de métropole. Elles pourraient être complétées de séances d'information en visioconférence pour les départements d'outre-mer.

Le ministère fait ainsi le choix de fournir une information sur les potentialités de l'outil, sans accompagner la signature d'ORE au cas par cas : il semble que ce positionnement est le plus compatible avec la liberté contractuelle souhaitée par le législateur. Les porteurs de projet sont donc invités à trouver un accompagnement juridique auprès du secteur privé.

### **4. Les actions spécifiques dans les réseaux**

#### **a) La Fédération des conservatoires d'espaces naturels (FCEN)**

La FCEN fédère les 22 conservatoires régionaux et départementaux d'espaces naturels. Les conservatoires interviennent notamment en partenariat avec les collectivités territoriales et les acteurs socio-économiques, pour faciliter la conservation et la valorisation de la biodiversité et dans les territoires. Ils gèrent ainsi plus de 3700 sites en disposant de la maîtrise foncière ou d'usage sur chacun d'entre eux (total 180 000 ha). L'action foncière est au cœur de l'activité des CEN qui ont développé une expertise dans ce domaine.

Dans le cadre de la convention avec l'AFB (devenue OFB), la FCEN a établi plusieurs documents d'appui (en complément de nombreuses présentations des ORE) :

- Pour le réseau des conservatoires : un vademecum, des supports de présentations des ORE et un modèle de courrier à adresser au fermier en place pour lui demander son accord (conformément à l'article L.132-3 du code de l'environnement).
- Pour le réseau et ses partenaires :
  - o Une trame d'acte constitutif d'ORE :  
Ce document a pour objet d'accompagner les personnes souhaitant conclure une ORE à matérialiser leurs engagements réciproques. Il donne corps au contrat et permet aux parties de se projeter et de discuter plus précisément sur le contenu du contrat.  
Une fois que les parties se seront mises d'accord sur les obligations cardinales du contrat elles saisiront le notaire pour qu'il leur apporte ses conseils juridiques ;

- Deux vidéos pédagogiques de présentation d'une durée d'environ 2 minutes est mise à disposition ;
- Une plaquette papier à destination des propriétaires.

Les CEN ont signé huit ORE<sup>20</sup> et plusieurs projets sont sur le point d'aboutir.

#### **b) Le Conseil supérieur du notariat (CSN)**

Les ORE étant des contrats à établir en forme authentique, les notaires sont des acteurs clés dans la mise en œuvre de ces contrats (sauf, le cas échéant, en cas d'ORE conclu avec une collectivité publique qui établirait un acte administratif).

Dès lors, la sensibilisation des notaires à ce dispositif est essentielle. Ainsi, le Conseil supérieur du notariat, en particulier l'Institut notarial de l'espace rural et de l'environnement (INERE) mène de nombreuses actions d'information auprès des notaires, afin que ceux-ci soient informés de ce nouvel outil, en capacité d'établir ces actes et puissent le cas échéant les conseiller aux propriétaires les consultant. Un colloque sur les ORE a été organisé en avril 2019 par le CSN, en partenariat avec l'Université de Bourgogne.

#### **c) Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres**

Le Conservatoire du littoral, établissement public de l'État à caractère administratif, envisage les ORE comme un outil pouvant être complémentaire à sa politique d'acquisition foncière ou pouvant être utilisé dans l'attente d'une acquisition foncière. Une note de doctrine du Conservatoire du littoral sur les ORE a été présentée au conseil d'administration de l'établissement public en juin 2019. Dans une phase d'expérimentation, le Conservatoire envisage de signer des ORE ayant notamment pour objectif de coordonner les mesures de gestion et le suivi scientifique entre les terrains dont il est propriétaire et les terrains adjacents, de favoriser de bonnes pratiques de gestion sur des terrains dont les propriétaires ne souhaitent pas la vente pour le moment et enfin de compléter ou substituer les servitudes conventionnelles existantes.

Le Conservatoire du littoral a signé en juin 2019 un premier contrat ORE en région PACA et envisage la signature de trois contrats ORE d'ici à 2021, en Normandie :

- Dans un cas, le contrat ORE viendrait se substituer à des conventions de servitudes existantes ;
- Un autre cas concerne un terrain dont le Conservatoire est propriétaire limitrophe, dans le but d'intégrer les préconisations du plan de gestion établi par le Conservatoire dans les modalités de gestion forestière ;
- Le troisième projet viserait la mise en place de mesures de gestion sur un terrain dont l'acquisition par le Conservatoire n'est pas exclue dans un second temps.

#### **d) Les Agences de l'eau**

Le réseau des agences de l'eau (établissements publics de l'État à caractère administratif dont les missions ont trait à la gestion et au partage des ressources en eau, la restauration des milieux aquatiques de leur fonctionnement naturel et de la biodiversité, la garantie du bon état des eaux en réduisant les pollutions de toutes origines et par temps de pluie, la préservation et la restauration de la qualité et des habitats naturels

---

<sup>20</sup> Au 31 décembre 2019

des eaux côtières) s'est également mobilisé pour favoriser l'utilisation des ORE, dans le cadre de ses missions de protection des milieux et des captages. Les modalités de ce soutien diffèrent selon les agences, mais plusieurs se sont engagées en faveur de leur financement. Des exemples de cette action sont déclinés ci-dessous.

En particulier, dans le cadre de son 11<sup>e</sup> programme (2019-2024) et de sa mission de prévention des inondations, l'agence de l'eau Seine-Normandie a décidé que les indemnités relatives à des obligations nouvelles créées par une ORE seraient éligibles à une subvention, sous certaines conditions. L'agence de l'eau Rhin-Meuse a également décidé d'un financement. L'agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse prévoit pour sa part de financer, sous certaines conditions en cours de définition, des ORE (frais de notaire mais aussi l'éventuelle contrepartie financière versée au propriétaire) répondant à ses objectifs de préservation des captages et de la biodiversité. Les agences de l'eau Adour-Garonne et Loire-Bretagne réfléchissent à un dispositif similaire.

L'agence de l'eau Artois-Picardie a quant à elle décidé, par une délibération de son conseil d'administration en date du 30 novembre 2018, de céder<sup>21</sup> des terrains dont elle est propriétaire avec comme condition la signature d'ORE entre l'agence et le futur propriétaire, pour une durée de 15 ans. L'objectif de l'agence est le maintien des aménagements environnementaux réalisés.

#### **e) D'autres acteurs sont également impliqués dans la valorisation des ORE**

L'UPGE (union professionnelle du génie écologique), qui fédère les entreprises de la filière du génie écologique, a prévu d'organiser une journée d'échanges sur les ORE, axée sur leur utilisation en matière de compensation. Cette journée aura lieu au printemps 2021.

Par ailleurs la fédération nationale des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSafer), sociétés anonymes sans but lucratif assurant des missions d'intérêt général, est également impliquée via des actions d'informations autour des ORE auprès de son réseau.

La Fédération nationale de l'agriculture biologique est également engagée dans la promotion de l'outil, en particulier dans le cadre de l'animation du réseau Eau et Bio, qui travaille notamment sur la protection des captages d'eau potable. Enfin, l'association Forêt méditerranéenne a organisé une séance d'information en décembre 2019 auprès des propriétaires forestiers en vue de la signature de contrats ORE.

Cette liste d'acteurs n'a pas vocation à être exhaustive. Elle ne fait état que de certaines initiatives concrètes portées à la connaissance des services de l'État.

### **III. Bilan de la mise en œuvre**

#### **1. Une absence de dispositif de suivi exhaustif**

Une particularité des contrats ORE est l'absence d'implication des services de l'État dans l'établissement de ces derniers – sauf, le cas, échéant, en qualité de cocontractant - ce qui participe du caractère novateur de cet outil. L'État ne dispose donc pas d'une vision exhaustive qui serait liée à une instruction ou un contrôle de ces actes.

---

<sup>21</sup> La cession n'est pas encore intervenue

En revanche, les contrats ORE sont obligatoirement publiés au service de la publicité foncière. En l'occurrence, les ORE rentrent dans le cadre des publications réelles diverses (PRDI) à l'intérieur desquelles il n'est procédé à aucune ventilation compte tenu de leur faible volumétrie (de l'ordre de 67 000/an).

Il n'a donc pas été possible de dresser un bilan par cet intermédiaire. Pour pallier cette difficulté, une enquête a été réalisée par le MTE au second semestre 2019 auprès de ses services déconcentrés (DREAL, DIR) et établissements publics (agences de l'eau, SNCF Réseau, établissements publics d'aménagement). Les principaux partenaires susceptibles d'avoir signé ou de connaître l'existence d'ORE ont été également sollicités (FCEN, sociétés d'autoroute, RTE).

Les informations recueillies, dont le degré de précision est variable, n'ont pas valeur d'exhaustivité et ne permettent donc pas une analyse consolidée. Deux exemples de contrats ORE, l'un à visée patrimoniale, l'autre signé dans le cadre de la compensation, figurent en annexe 4.

## **2. Bilan non exhaustif au 31 décembre 2019**

Comme indiqué supra, les données issues de ce bilan arrêté au 31 décembre 2019 sont indicatives et potentiellement partielles. Elles portent sur des contrats signés, mais également sur des promesses de contrats ou des projets potentiels. Sont distinguées les ORE signées à des fins de préservation volontaire, ou à visée patrimoniale, des ORE signées à des fins de compensation. Des éléments sur ces contrats figurent en annexe 3.

### **a) Utilisation des ORE à visée patrimoniale**

S'agissant des contrats ORE signés, on dénombre un minimum de 12 contrats, d'une durée moyenne de 65,3 ans (minimum : 3 ans, maximum 99 ans). Ils ont été signés en 2019 dans plus de 90% des cas.

Il couvrent une superficie totale d'environ 150 hectares soit 12,5 hectares en moyenne. Le principal territoire concerné est la Normandie, qui représente la moitié des contrats signés (6/12). Près de la moitié des contrats signés (5/12) portent sur des zones humides et un quart (3/12) sur des pelouses calcicoles.

La moitié des contrats signés (6/12) ont pour conséquence une mise à disposition des parcelles par le propriétaire au cocontractant gestionnaire, des mesures de gestion par le cocontractant dans un quart des cas (3/12).

75% (9/12) des propriétaires sont des particuliers. Les collectivités territoriales (deux communes, une collectivité de communes) n'ont signé des ORE à visée patrimoniale qu'en tant que propriétaire, dans les trois cas avec un CEN. Dans la moitié des cas (6/12), les propriétaires mettent leur terrain à disposition du cocontractant pour des mesures de gestion écologique. Dans 2 cas, ceux-ci doivent mettre en œuvre des mesures de restauration.

Les CEN représentent près de 60% (7/12) des cocontractants, les parcs naturels régionaux (PNR) ont signé deux contrats. Le conservatoire du littoral a signé une ORE. On peut noter qu'une fédération des chasseurs a également signé une ORE,

Le cocontractant a un rôle de suivi scientifique dans plus de la moitié des cas (7/12) et de conseil dans un quart des cas (3/12) qui peuvent se cumuler.

Pour ce qui concerne les contrats signés par les CEN, on peut noter qu'ils impliquent de la part du CEN cocontractant une gestion écologique des parcelles et des inventaires naturalistes. Les obligations des propriétaires signataires de ces contrats sont notamment, selon les cas : la mise à disposition des parcelles



pour la gestion écologique, la préservation des haies, la gestion de la fauche et du pâturage, la libre évolution d'une partie du terrain, le changement des intrants.

Concernant les deux contrats signés par des PNR, ils ont notamment pour point commun de prévoir le maintien du milieu, ainsi que l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires.

L'ORE signée par le Conservatoire du littoral prévoit de restaurer une partie brûlée de la propriété, d'élaborer un plan d'aménagement paysager et de faciliter le cheminement piéton le long de la mer. Les obligations du Conservatoire ont trait à l'accueil du public sur la frange littoral et au suivi scientifique du bon état écologique du terrain.

L'ORE signée par une fédération de chasse comprend un plan d'action avec un propriétaire, l'arrêt des produits phytosanitaires et la cession de son droit de chasse à l'union communale de chasseurs, en contrepartie notamment d'une mise en valeur de la ferme).

S'agissant des projets d'ORE : 37 au moins sont en cours, avec des propriétaires variés (particuliers, mais aussi quatre entreprises et plusieurs communes). Leur localisation est très variée. Les données ne sont pas exploitables concernant la durée moyenne, car incomplètes ; il en va de même pour le type de milieu et les obligations. On peut cependant noter de nombreux projets en zone humide ou près des cours d'eau. La superficie moyenne est de 38 hectares, pour une superficie totale de 1420 hectares. Les cocontractants sont principalement des CEN et un PNR.

On remarque également la présence de 4 projets pour lesquels l'agence de l'eau Artois-Picardie serait cocontractant, en vendant des terrains dont elle est propriétaire (voir partie II.3).

#### **b) Utilisation des ORE à des fins de compensation**

S'agissant des contrats ORE signés : on dénombre a minima 5 contrats signés entre septembre 2017 et fin 2019 d'une durée moyenne d'environ 40 ans (minimum 30 ans, maximum :60 ans).

Deux ORE sur cinq ont été signées pour compenser des aménagements routiers : l'un porté par l'État (mise à deux fois trois voies de la rocade de Bordeaux) l'autre par un EPCI, maître d'ouvrage qui a directement signé une ORE avec une commune (propriétaire). Deux autres sont liés à des centrales électriques (centrale solaire et centrale hydro-électrique). Trois ORE sur cinq sont situés en zone humide.

La localisation des contrats est diverse : 2 contrats sur 5 ont été signés en Nouvelle-Aquitaine, un en Ile-de-France et un contrat dans la région Grand Est, un contrat en Guyane (il s'agit du seul contrat ORE signé en outre-mer, toutes visées confondues),

Ils couvrent une superficie totale de 117 hectares pour une moyenne de 29,25 hectares, avec une ORE de 84 hectares et trois ORE sur des terrains entre 8 et 15 hectares

4 propriétaires sur 5 sont des communes. Les cocontractants sont très divers (PNR, établissement public de coopération intercommunale, CEN).

Dans les deux cas d'ORE signées pour compenser la création de centrales électriques le maître d'ouvrage du projet n'est pas le cocontractant de l'ORE. Ce rôle est détenu dans un cas par le PNR Guyane, dans l'autre par le CEN Aquitaine. Dans deux autres cas, le maître d'ouvrage est directement cocontractant de l'ORE.

Les données sont insuffisantes quant à la distinction entre les obligations des propriétaires et des cocontractants. Les mesures ont trait à la gestion écologique (4 cas) et à la création d'une zone humide (un

cas) ou d'un sentier pédagogique (un cas). On peut également noter l'existence d'au moins une ORE avec rémunération du propriétaire, via le versement d'une somme annuelle sur 30 ans.

#### S'agissant des promesses d'ORE :

Les promesses d'ORE qui ont été identifiées sont des promesses unilatérales de contrat, par lesquels le propriétaire (« promettant ») s'engagent à conclure une ORE avec l'État (« bénéficiaire »). Selon l'article 1124 du Code civil, « *La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire* ». Ces promesses d'ORE deviendront formellement des contrats ORE une fois que les mesures de compensation seront mises en place et que l'État aura donc formalisé son consentement à la signature du contrat.

8 projets d'aménagement ont fait l'objet de 118 promesses d'ORE dans le cadre de mesures compensatoires, pour une superficie de 325 hectares et une durée moyenne de 28 ans. 7 projets concernent des aménagements routiers dont 3 portés par l'État : autoroute A 304, déviation de Châtenois (N59), déviation d'Avignon. Le huitième projet porte sur un aménagement ferroviaire : la LGV Bretagne Pays de la Loire.

Leur localisation est variée : on note plusieurs projets en PACA, Grand Est et Centre.

Les propriétaires sont essentiellement des particuliers et les cocontractants des aménageurs privés (2/8) et des DREAL (3/8).

Les milieux sont variés : zones ouvertes, boisements... Les propriétaires ont dans la majorité des cas des mesures de gestion à mettre en place, les cocontractants versant des indemnités pour ces mesures dans le cadre de 3 projets (au moins) sur huit et prenant en charge des travaux également dans la grande majorité des cas.

S'agissant des projets d'ORE : des ORE sont envisagées à des fins de compensation d'une quinzaine de projets d'aménagement. Cela concerne à la fois des aménagements routiers, des aménagements ferroviaires et des aménagements électriques (centrale thermique, poste électrique, éoliennes).

Les propriétaires concernés sont des particuliers et des communes. Les cocontractants potentiels sont variés mais plusieurs projets impliquent des CEN ; c'est également le cas de CDC Biodiversité (opérateur de compensation, filiale de la Caisse des dépôts et consignations).

Les milieux sont variés : zones humides, milieu agricole... Les types d'obligations ne sont pas exploitables car incomplètes, tout comme la durée moyenne. Deux projets sur treize se situent en Guyane, seul département d'outre-mer concerné.

En ce qui concerne la compensation, il convient de noter l'existence de **contrats ORE de rétrocession**. À la différence des contrats ORE classiques, ces contrats de rétrocession sont adossés à une vente et présentes dans l'acte de vente. Il s'agit, pour le propriétaire maître d'ouvrage vendant le terrain, de sécuriser son obligation de compensation en contractant des ORE avec le futur propriétaire.

Des compléments d'information sur les ORE signées dans le cadre de la compensation sont présentées en partie IV du présent rapport.

### **3. L'exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties par certaines communes**

La possibilité pour les communes d'exonérer les propriétaires signataires d'ORE de la taxe foncière sur les propriétés non bâties est très peu utilisée pour le moment.

En effet, au titre de la taxation 2020, seules deux communes ont pris une telle délibération : l'une située en Gironde (délibération en septembre 2017), l'autre dans le Nord (délibération en janvier 2018). Dans les deux cas, il s'agit d'une mesure visant à favoriser l'utilisation des ORE, sans que des propriétaires n'en bénéficient à ce jour, en l'absence de contrat signé. Ces délibérations concernent, le cas échéant, l'ensemble des propriétaires signataires d'une ORE sur le territoire de la commune.

### **4. Les premiers enseignements**

Le caractère récent et limité du nombre de contrats signé au 31 décembre 2019 (l'essentiel prenant la forme de promesses dans le cadre de mesures de compensation) et l'absence de possibilité d'assurer un traitement statistique compte-tenu du caractère incomplet ou épars des données recueillies, ne permet pas de caractériser pleinement une typologie d'utilisation des ORE, mais seulement de dégager certaines tendances.

En premier lieu, on peut constater que ce dispositif qui apparaît moins onéreux et mieux acceptable par le propriétaire que l'acquisition, tout en donnant des garanties supplémentaires par rapport au conventionnement (obligations attachées au bien et le cas échéant, durée supérieure) est d'ores et déjà identifié et utilisé en complémentarité de ces derniers par certains acteurs, qui se positionnent en qualité de co-cocontractants (Conservatoires dans le cadre d'ORE à visée patrimoniale ou compensatoire, maîtres d'ouvrages) et conseil en assistance à maîtrise d'ouvrage.

Il peut également s'agir d'une opportunité pour certaines communes de fiabiliser un mode de gestion durable de leurs parcelles sur un temps long.

En second lieu, sous les réserves abordées précédemment concernant l'absence de recensement fiable, l'utilisation des contrats ORE dans une optique de préservation volontaire reste modeste en quatre ans.

La faiblesse du nombre de contrats signés peut être l'indicateur d'une progressivité dans l'appropriation et le déploiement de cet outil, qui nécessite des négociations entre co-contractant et propriétaire.

Elle renvoie aussi à la question de l'attractivité du mécanisme des ORE.

Si cela n'apparaît pas encore en nombre de contrats signés, il semble cependant, compte tenu des nombreux projets en cours, que les ORE sont relativement plus attractives pour ce qui a trait à leur utilisation à des fins de compensation écologique, alors que le mécanisme n'a pas été principalement conçu à cet effet. L'existence d'ORE prévoyant une rémunération du propriétaire dans ce cadre pourrait être un élément à suivre de ce point de vue.

Concernant les contrats à visée patrimoniale, si 9 contrats sur 12 concernent des propriétaires particuliers, ce nombre est faible en valeur absolue. Ce constat allié à celui de la quasi-absence de mise en œuvre de la possibilité d'exonération de TFNB sur décision communale, pourrait dénoter un manque d'attractivité à l'égard de ces acteurs potentiels du dispositif.

## 5. Les freins potentiels au développement de l'utilisation des ORE à visée patrimoniale

Les raisons du constat de faible utilisation à ce stade des ORE à vocation patrimoniale peuvent être diverses. Certaines d'entre elles ont été mises en avant à l'occasion des différents temps d'échanges et de partage entre acteurs (colloques nationaux, réunion régionales) cités en partie 2 et sont listées ci-dessous :

- Le caractère novateur de l'outil implique assurément **un temps d'appropriation** par les acteurs. La nouveauté peut également créer chez certains un sentiment d'insécurité juridique ou à tout le moins une prudence à agir, dans l'attente d'exemples convaincants et de jurisprudence rassurante – aucun contentieux à propos d'un contrat ORE ne semble avoir été jugé à ce jour. S'agissant du cadre juridique, certains parlementaires avaient fait part de leurs inquiétudes face à une flexibilité jugée excessive<sup>22</sup>. Les craintes naissaient notamment du fait que le dispositif repose sur la confiance dans la capacité des acteurs à faire des choix équilibrés et éclairés, à organiser les montages qui leur paraîtront les plus adaptés aux circonstances. Un encadrement réglementaire strict de cet outil n'avait cependant pas été retenu. Ainsi avait été écartée l'idée « *de fixer dans la loi la liste des clauses devant obligatoirement figurer dans le contrat (description du terrain et des caractéristiques présentant un intérêt en vue de la finalité poursuivie, obligation réelles envisagées, activités permises et prohibées, durée de l'engagement, conditions éventuelles de rémunération, possibilités de résiliation, etc.)* »<sup>23</sup>. Il apparaît que la liberté contractuelle offerte par ce dispositif est susceptible d'effrayer, cela apparaît notamment dans les réunions de présentation de l'outil. Ces craintes semblent majoritairement liées au temps d'appropriation nécessaire.
- Les ORE peuvent rencontrer des difficultés à **trouver leur place au sein d'un paysage contractuel conséquent**, où interviennent d'autres processus et enjeux environnementaux, et d'autres outils de contractualisation (bail rural, fermage).
- Les particuliers propriétaires ne disposent pas nécessairement de **l'expertise nécessaire** pour identifier et évaluer les enjeux environnementaux associés à leurs biens immobiliers : éléments de biodiversité et fonctions écologiques concernés, objectifs associés (maintien, conservation, gestion, restauration, compensation). Les organismes publics et privés ayant pour cœur de métier la protection de l'environnement sont certainement plus à même d'initier des dynamiques.
- De plus, les incidences directes et indirectes du mécanisme des ORE sont encore difficilement déterminables dans leur totalité. On peut considérer que les biens supports de contrats ORE peuvent voir leur valeur environnementale renforcée et dès lors être attractifs pour certains acheteurs. Cependant des craintes sont indéniables au sujet de la **possible perte de valeur du bien immobilier** : en effet la contractualisation d'une ORE, attachée au bien, peut être perçue comme une contrainte grévante la valeur foncière du terrain, notamment dans le cas des terrains agricoles, ce qui peut freiner les propriétaires agricoles qui envisagent la vente de leur terrain ou la vente de celui-ci par leurs héritiers. Le propriétaire peut le cas échéant recevoir une compensation financière de la part du cocontractant, mais celle-ci n'est pas automatique, tout comme l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, à la discrétion des communes. Ainsi, pour plusieurs acteurs impliqués dans le développement des ORE (notamment : Société française pour le droit de

22 Retranscrit par Mme Geneviève Gaillard, rapporteure au sein du Rapport n°2064, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 26 Juin, fait au nom de la Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire sur le projet de loi relatif à la biodiversité (n°1847)

23 Retranscrit par Mme Geneviève Gaillard, rapporteure au sein du Rapport n°2064, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 26 Juin, fait au nom de la Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire sur le projet de loi relatif à la biodiversité (n°1847)

l'environnement, FCEN, Conseil supérieur du notariat) les dispositifs fiscaux n'apparaissent pas suffisamment incitatifs et mériteraient d'être renforcés pour pallier ces difficultés.

## **IV. Perspectives relatives à la consolidation du dispositif et au renforcement de son attractivité**

### **1. L'amélioration du suivi et de la connaissance des ORE**

#### **a) L'intérêt de disposer d'un accès à l'information relative aux ORE**

Il y aurait un intérêt certain pour différentes catégories d'acteurs d'avoir accès à une information sur les contrats ORE signés, notamment pour les raisons ci-dessous :

1/ Pour les communes et intercommunalités :

- En tenir compte dans les documents de planification, afin par exemple d'éviter (ou à défaut de limiter, voire à minima d'identifier) les contradictions entre le règlement d'un PLU(i)/ les orientations d'un SCoT et l'affectation prévue pour la parcelle dans le contrat ORE,
- Disposer d'une évaluation du nombre de parcelles/ de la surface concernée par des contrats ORE sur le territoire,
- Évaluer l'intérêt et le coût induit par la mise en place de l'exonération de la TFNB pour accompagner et encourager le dispositif (pouvoir de la commune)
- Intégrer ces ORE dans les initiatives pouvant être portées en faveur de l'environnement sur le territoire (logique de réseaux et de complémentarité géographique et d'action)

2/ Pour les services de l'administration territoriale de l'État :

- Lors du porter à connaissance de l'État, un état des lieux des ORE du territoire est un élément de contexte intéressant (dans l'hypothèse où l'information n'est pas accessible directement ou facilement aux collectivités)
- Affiner la vision globale des actions menées en faveur de l'environnement, en plus de celles menées par les acteurs « institutionnels » (gestionnaires d'espaces naturels, collectivités, etc.) : surfaces, habitats naturels, espèces visées, etc.

3/ Pour les ministères (écologie, agriculture, finances) :

Il s'agit de répondre à des besoins d'analyse sur l'utilisation du dispositif, en vue le cas échéant de l'adapter.

4/ Pour les notaires et agents administratifs en charge de la rédaction des contrats :

Dans le cadre de leur implication lors de la rédaction des contrats ORE, ces acteurs ont un intérêt à avoir accès aux informations relatives aux contrats ORE :

- Afin de s'inspirer de modèles de contrats,
- Pour enrichir la liste des obligations actives ou passives qui pourraient être mises en œuvre,

5/ Pour les chercheurs, également dans un souci d'évaluation.

6/ Pour les gestionnaires d'espaces naturels

Dans le cas d'actions menées dans le cadre d'ORE sur ou à proximité du territoire géré :

- Évaluer les effets de levier, la contribution à la gestion menée ou au contraire les ORE potentiellement contraire à la gestion mise en œuvre.
- Accompagner le cas échéant les propriétaires et cocontractants d'ORE (actuels et futurs) sur le territoire dans les phases d'identification des enjeux pouvant justifier la mise en œuvre d'ORE, dans la rédaction d'obligations, de réalisation de celles-ci, etc.

7/ Pour les Safer (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) :

- Contribuer au suivi de l'usage des terres agricoles.

Si cette liste permet d'identifier la nature et les utilisateurs potentiels des informations contenues dans les ORE, il serait néanmoins nécessaire d'expertiser précisément quelles informations sont communicables à quelles parties, dans le cadre du respect de la protection des données, le cas échéant. Le présent rapport n'approfondit pas ce point. L'enjeu est plutôt, à ce stade pour l'État, la mise en place de modalités de recensement et d'exploitation des données potentiellement déjà disponibles afin de pouvoir mieux apprécier l'utilisation de cet outil dans les territoires et son attractivité.

#### **b) Les perspectives de mise en place d'un suivi :**

- ORE à des fins de compensation

L'outil national développé par le MTE, de géolocalisation et de suivi des mesures environnementales (**GeoMCE**) permet aux services de l'État instructeurs d'autorisation générant des mesures d'évitement, de réduction ou de compensations (séquence ERC), de capitaliser les informations réglementaires sur ces dernières et de les géolocaliser. Il s'agit d'un outil à usage interne du MTE et de certains établissements publics. Une couche cartographique des mesures compensatoires est mise à la disposition du public, conformément à l'article 69 de la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages sur le Géoportail de l'IGN et les données brutes sont disponibles pour tous les acteurs sur la plateforme du Cerema : [ceremaData](#).

Dans sa nouvelle version mise en ligne en décembre 2019, GéoMCE comprend une case à cocher lorsque le dispositif ORE est mobilisé pour la mise en œuvre d'une mesure compensatoire. Cette information est donc disponible à l'échelle nationale, à la parcelle, dès lors que les mesures sont prescrites et qu'elles sont saisies dans l'outil national, pour les projets autorisés à partir de décembre 2019. Il s'agit de données qualitatives sur les mesures de compensation, sans pour le moment que soient précisées les cocontractants d'ORE non propriétaires. Il est prévu, dans un second temps, d'étendre cette case aux autres types de mesures, évitement, réduction ou accompagnement puisque le contrat ORE peut utilement être mobilisé pour les autres phases de la séquence ERC. GéoMCE permet donc désormais de faire remonter l'information sur les ORE utilisée à des fins de compensation, sous réserve d'un bon remplissage de l'outil.

Entre décembre 2019 et septembre 2020, 11 projets d'aménagement ont ainsi fait l'objet d'arrêtés préfectoraux prescrivant des ORE parmi les mesures de compensation. Ces prescriptions d'ORE interviennent toutes dans le cadre de dérogation à l'interdiction de destruction de sites de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées, de capture ou d'enlèvement, de destruction et de perturbation de spécimens d'espèces animales protégées (communément appelés « dérogations espèces protégées »). Les mesures sont diverses : création/réouverture de mare, plan de gestion (zones humides, ligneux, herbe, espace boisé), îlots de sénescence... Les projets faisant l'objet de ces mesures de compensation ont trait au

stockage de déchets, à des carrières, à la construction d'un lotissement et à la création de plateformes de stockage de matériel industriel.

L'outil ne permet pas de savoir si les ORE ont été signées. Il est envisagé l'ajout de précisions relatives aux ORE dans une prochaine version de GéoMCE.

- ORE à visée patrimoniale

Une **remontée d'information**, sous forme de case à cocher dans les logiciels permettant d'établir les actes pourrait être envisagée **via les notaires établissant les contrats ORE**, ces derniers devant être établis en la forme authentique. En effet, en cas de contrat ORE conclu avec une collectivité publique, la collectivité pourra le cas échéant établir un acte administratif, sans recours à un notaire. Cependant, une telle obligation nécessiterait la mise en place d'une nouvelle disposition législative alors que l'enregistrement au service de la publicité foncière, déjà obligatoire et effectif, n'est actuellement pas exploité.

**Le Gouvernement privilégie donc deux évolutions :**

- **l'une au titre de la rédaction de l'acte, par une meilleure identification du type de formalité « contrat ORE » dès la première page de l'acte ;**
- **l'autre par une légère évolution informatique qui permettrait à la Direction générale des finances publiques (DGFIP) de les identifier dans son système d'information.**

**Les modalités de mise en place de ces évolutions sont actuellement à l'étude.**

Une piste complémentaire serait de rendre systématique l'information des Safer, en cas de contrat ORE conclu sur les biens immobiliers sur lesquels elles sont autorisées à exercer le droit de préemption. Cela nécessiterait une modification de l'article R.141-2-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette information sur l'usage des terres agricoles serait utile aux Safer notamment dans le cadre de la préemption.

## **2. Les pistes de renforcement de l'attractivité au travers de dispositifs fiscaux incitatifs complémentaires**

L'existence d'avantages fiscaux significatifs apparaît un facteur important du déploiement des servitudes ou dons écologiques dans les exemples étrangers (cf annexe 2).

Or, dans le cas français, la possibilité - à la discrétion des communes - d'exonération de TFNB au bénéfice des propriétaires ayant conclu une ORE n'apparaît quasiment pas utilisée. Elle pourrait de plus être insuffisamment attractive, pour des propriétaires privés (en particulier dans le cas des agriculteurs) dont le prix du terrain risque d'être affecté de manière négative par la mise en place d'ORE. L'absence de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière ne semble pas avoir d'effet significatif sur la promotion de l'outil.

Le principal objectif des ORE est de favoriser la participation citoyenne à la préservation de la biodiversité. Dès lors, il apparaît important de valoriser une telle participation à la préservation de ce patrimoine, ce qui passe par l'examen des moyens qui permettraient d'en renforcer l'attractivité au travers de dispositifs fiscaux incitatifs complémentaires.

Le rapport décrit l'analyse conduite à cet égard par le Gouvernement (mesures expertisées et suites susceptibles d'être données).

## **a) Objet des mesures complémentaires retenues par le Gouvernement**

- **Exonération de contribution de sécurité immobilière**

La contribution de sécurité immobilière (CSI), en vertu de l'article 879 du Code général des impôts (CGI), est prélevée par l'État lors de l'enregistrement d'actes authentiques par le service de publicité foncière. Toute publication au fichier immobilier donne ainsi lieu à la perception d'une CSI proportionnelle<sup>24</sup>, sous réserve des actes pour lesquels le législateur a prévu une contribution fixe ou une exonération.

L'ORE constitue une publication de droit réel immobilier passible de la CSI au taux proportionnel de 0,10 % et assise, selon l'article 881 K du CGI, sur les sommes énoncées ou la valeur estimée par les requérants, sous peine de refus du dépôt, des immeubles ou des droits faisant l'objet de la publication.

Selon les termes de l'article L132-3 du code de l'environnement introduit par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, le contrat créant l'ORE ne donne pas lieu à perception de la taxe de publicité foncière. Aucun dispositif similaire n'avait cependant été inséré, dans cette loi, concernant la CSI.

L'acte portant l'ORE étant soumis obligatoirement à la publicité foncière (article 28, 1°, a du décret du 4 janvier 1955 précité), la CSI était due par toute personne qui requérait cette formalité en application de l'article 879 du CGI. Dès lors, une CSI proportionnelle de 0,10 % assise sur une valeur estimée par les requérants était exigible.

**L'article 36 de la loi n° 2020-1271 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 institue une exonération de la CSI lors de la publication d'une ORE. Cette mesure constitue un signal en faveur du renforcement de l'attractivité ce mécanisme.**

- **Extension de l'exonération de TFNB à la part intercommunale**

L'exonération de TFNB pour les propriétaires signataires d'ORE est prévue actuellement pour la part communale à l'article 1394 D du CGI aux intercommunalités à fiscalité propre, sur délibération de celles-ci et pour la part qui leur revient.

En règle générale, par souci de simplicité et d'égalité entre les communes et leurs groupements, il est préférable que les communes et les EPCI à fiscalité propre disposent des mêmes prérogatives d'exonération en matière de taxe foncière.

Tel est, par exemple, le cas des autres exonérations de TFNB prévues par le CGI aux articles 1394 C, 1395 A, 1395 A bis, 1395 A ter et 1395 G. En particulier, rien ne semble justifier que les EPCI à fiscalité propre concernés ne soient pas en mesure de délibérer, au même titre que les communes, en vue d'exonérer de TFNB, pour la part qui leur revient, les propriétaires ayant conclu une ORE.

**L'extension de cette possibilité aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, sur la part qui leur revient, est ainsi apparue opportune afin de permettre à l'ensemble du bloc communal de disposer de moyens de favoriser l'utilisation des ORE.**

**C'est la raison pour laquelle, l'article 130 de la loi n° 2020-1271 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a étendu cette faculté aux EPCI.**

**Cette mesure devra s'accompagner d'une démarche de sensibilisation particulière des collectivités sur le rôle incitatif qu'il leur est ainsi possible de jouer au profit de la mobilisation citoyenne en faveur de la biodiversité**

---

<sup>24</sup> En application du b de l'article 881 M du CGI, la CSI proportionnelle due ne peut être inférieure à 15 €.



Cet outil n'ayant pas un caractère « systématique » puisqu'il est lié au volontariat et eu égard au faible nombre de contrats signés à ce stade, les conséquences budgétaires d'une telle exonération pour la commune ou l'EPCI apparaissent limitées et n'appellent pas de mécanisme de compensation par l'État.

### **b) Champ d'application des mesures complémentaires**

Les ORE signées dans le cadre de la compensation bénéficient à l'heure actuelle des mêmes avantages fiscaux que celles qui sont signées dans le cadre d'une démarche patrimoniale. Les nouvelles mesures s'inscrivent dans la continuité et la complémentarité des dispositifs pré-existants, leur champ d'application serait donc le même.

Bien que le développement potentiel des ORE à vocation compensatoire pose la question d'un éventuel effet d'aubaine, le démarrage très progressif de la mise en œuvre du mécanisme des ORE implique de poursuivre son accompagnement en veillant à ce stade à ne pas complexifier le dispositif.

Il peut sembler en outre cohérent de faire bénéficier les ORE prises à des fins de compensation des deux nouveaux dispositifs fiscaux incitatifs soutenus par le Gouvernement, compte tenu de leur nature et de l'intérêt de l'utilisation des ORE en matière de compensation :

- le fait de pouvoir sécuriser le foncier jusqu'à 99 ans permet d'assurer la pérennité sur du long terme des mesures de compensation ;
- le fait de pouvoir associer l'obligation à un terrain et non à un propriétaire permet également d'appuyer la pérennité malgré les changements de propriétaire ;
- il n'est pas facile de trouver des terrains pour compenser, donc pouvoir compenser sans acheter le terrain mais en accord avec des propriétaires représente un avantage dans la course au foncier.

Pour qu'une ORE soit vraiment intéressante en matière de compensation, il faudrait idéalement qu'elle aille au-delà, dans ses prescriptions temporelles, de ce qui figure classiquement dans les arrêtés d'autorisation en ce qui concerne les durées d'engagement (donc supérieur à 30 ans) et qu'elle précise la gestion associée sur ces longues durées. Si le législateur souhaitait faire bénéficier les ORE de dispositifs fiscaux complémentaires à ceux soutenus par le Gouvernement dans ce rapport, cette problématique serait à envisager.

### **c) Les pistes examinées et non retenues par le Gouvernement**

Une réflexion de nature à identifier les dispositifs ayant un effet levier le plus direct et significatif possible ayant été conduite, différentes pistes ont été examinées de manière interministérielle. Certaines d'entre elles ont pu faire l'objet d'amendements parlementaires lors de l'élaboration des lois de finances 2019 et 2020, qui n'ont pas été adoptés. Les conditions particulières associées à de telles mesures sont développées en partie 3.

- **Objet des mesures examinées**

- L'article 793 du CGI exonère de droits de mutation à titre gratuit (DMTG), sous certaines conditions, les transmissions de propriété de bois et forêts à concurrence de 75 % de leur valeur vénale. La première mesure examinée consiste à s'inspirer pour les terrains objet d'ORE de ce dispositif.

On peut en effet considérer que les propriétaires souscrivant une ORE rendent un service à la collectivité, dont il apparaît logique de tenir compte dans l'assiette de calcul des droits de mutation à titre gratuit, en

particulier afin de favoriser la transmission des terrains supports d'ORE. Cette exonération partielle des DMTG pourrait également pallier les réticences - vis-à-vis de leurs héritiers - que pourraient avoir certains propriétaires à grever leur terrain d'une ORE.

**Étendre l'exonération de l'article 793 du CGI aux terrains objets d'ORE**, sous conditions permettant de d'assurer de la qualité et de la pertinence de l'ORE, ne paraît cependant pas opportun tant en termes d'équité qu'en termes d'efficacité de la dépense publique. En effet, les espaces naturels qui se composent en tout ou partie de bois et forêts présentant une des garanties de gestion durable prévues aux articles L124-1 à L124-4 et L313-2 du code forestier peuvent déjà prétendre à une exonération partielle de DMTG de 75 %. Ces dispositions permettent donc déjà de favoriser les espaces naturels à protéger dans des limites compatibles avec l'exigence d'égalité entre les contribuables.

À l'inverse, l'exonération paraît excessive au regard de la modestie potentielle des obligations prévues par un contrat ORE. Enfin, cette piste apparaît superflue au vu de la multiplicité des dispositifs existants. Outre l'exonération précitée de 75 % particulièrement dérogatoire du droit commun, la transmission d'espaces naturels protégés bénéficie déjà des dispositifs de faveur de droit commun, tel l'abattement en ligne directe de 100 000 euros.

Ces dispositifs suffisent à exonérer la très grande majorité des transmissions patrimoniales, de sorte que plus de 75 % des successions sont non imposables. En définitive, l'exonération proposée ne bénéficierait qu'aux seuls propriétaires les plus fortunés et n'aurait que peu ou pas d'effet incitatif sur les autres. Une telle dépense publique ne serait donc pas justifiée.

- Une autre mesure expertisée consisterait à **rendre les travaux de restauration et de gros entretien effectués par le propriétaire sur des espaces naturels dans le cadre d'un contrat ORE déductibles de plein droit des revenus fonciers**, sous certaines conditions permettant de s'assurer de la pertinence et la qualité de l'ORE.

Cependant, cette mesure est déjà en grande partie satisfaite car les dépenses de travaux d'amélioration afférents à des propriétés, bâties ou non, sont d'ores et déjà en principe déductibles des revenus fonciers. Il n'est pas souhaitable de complexifier les conditions de déduction de droit commun.

En outre, rendre les travaux visant à mettre en œuvre les ORE déductibles de plein droit des revenus fonciers est susceptible de contrevenir au principe d'égalité devant l'impôt. En effet, l'article L.132-3 du code de l'environnement ne fait qu'offrir aux propriétaires la possibilité de conclure de tels contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement, sans précision de contenu. Des réponses très différenciées sur le territoire national peuvent être apportées selon l'appréciation subjective que feraient ces différents acteurs des objectifs de maintien, de conservation, de gestion ou de restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques de la convention.

Eu égard à l'intérêt de l'outil ORE exposé plus haut, des précisions relatives à la doctrine fiscale concernant la déductibilité des charges relatives aux travaux de gros entretien en faveur de la biodiversité (précisions, exemples) en y intégrant explicitement une référence aux ORE, sont à l'étude.

- La troisième mesure examinée est celle de **soumettre par défaut à exonération de TFNB (part communale et intercommunale) les propriétés faisant l'objet d'une ORE**, sous certaines conditions permettant de s'assurer de la pertinence et la qualité de l'ORE.

En premier lieu, le code général des impôts (CGI) prévoit d'ores et déjà des exonérations de plein droit destinées à encourager le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques. Tel est le cas de l'exonération en faveur des zones humides prévue à l'article 1395 B bis ou de celle en faveur des propriétés situées sur un site Natura 2000 prévue à l'article 1395 E, pour les parcelles engagées avec une charte ou un contrat Natura 2000<sup>25</sup>.

Cependant, ces deux exonérations, bien que de plein droit, ne lui sont pas comparables, car elles concernent des zones ayant un fort enjeu en matière écologique, sont temporaires (5 ans) et renouvelables, ce qui permet de s'assurer que les engagements sont respectés (liste des parcelles concernées établie par le maire ou le préfet).

En deuxième lieu, la mise en place d'une exonération de plein droit priverait les communes de leur pouvoir de décision dans la mise en place d'un nouvel allègement fiscal qui affecterait leurs ressources. Les ORE étant des dispositifs individualisés et diversifiés, les communes sur le territoire desquelles ces obligations s'appliquent doivent pouvoir juger si celles-ci justifient la mise en place de l'exonération. Rendre le dispositif obligatoire n'est donc pas pertinent. Du reste, à ce jour, aucune étude d'impact ne permet de justifier une modification du régime actuel afin de le rendre obligatoire.

En troisième lieu, l'article 130 de la loi de finances pour 2021 a étendu cette faculté aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre afin de rendre cette exonération plus pertinente et efficace. Il convient donc de mesurer l'impact de cette extension avant d'envisager d'autres mesures.

- Enfin, lors du 114<sup>e</sup> congrès des notaires de France (mai 2018), une proposition a été votée pour que, le cas échéant, « *la contrepartie reçue par le propriétaire du fonds supportant une obligation réelle environnementale soit exonérée de toute imposition* » en considérant que le propriétaire qui bénéficie d'une contrepartie financière pour mettre en place des ORE ne fait pas de plus-value et rend un service à la biodiversité.

Cette proposition, comme celle d'un abattement de la part taxable ou un crédit d'impôt – ce qui existe sous conditions, dont un accord de l'administration – pour les dépenses engagées en vue du maintien et de la protection du patrimoine naturel et pour les revenus fonciers, dépenses de restauration et de gros entretien dans les espaces naturels<sup>26</sup> se heurte à l'obstacle majeur que constitue l'hétérogénéité de la qualité ou de l'ambition des mesures pouvant figurer dans un contrat ORE, ce qui est problématique pour justifier la dépense fiscale.

Ainsi, exonérer de toute imposition (ou prévoir un abattement ou un crédit d'impôt) la contrepartie versée, le cas échéant, au propriétaire du terrain support d'une ORE n'est d'aucune efficacité pour la préservation de l'environnement sans garantie sur le contenu du contrat. À l'inverse, l'exonération paraît excessive au regard de la modestie potentielle des obligations prévues par un contrat ORE.

Dans la mesure où il n'est pas possible d'affirmer que des dépenses afférentes à une ORE sont par nature déductibles, seule une étude projet par projet peut conclure à la déductibilité des mesures engagées. Il conviendrait donc se prononcer sur des cas individuels par rescrit, après examen d'une demande écrite, et de publier à titre d'exemple quelques rescrits anonymisés particulièrement représentatifs, afin de donner des illustrations concrètes aux contribuables de ce qui est déductible ou non.

---

25 Articles 1395 B bis et 1395 E du code général des impôts

26 Art 199 octovicies et art 31-I, 2 c quinquies du code général des impôts

### 3. L'encadrement et le statut de cet outil : éléments de réflexion

#### a) Réflexion sur une éventuelle évolution du cadre législatif et réglementaire de l'outil

Il ressort des éléments de comparaison internationale présentés en annexe 2 du présent rapport que dans les exemples étrangers, les mesures fiscales ne sont octroyées qu'à l'issue d'une procédure d'agrément préalable ou d'une procédure de contrôle a posteriori.

Dans le cadre de la réflexion plus particulièrement relative à certaines des mesures d'incitation fiscale expertisées de façon interministérielle (exonération partielle de DMTG et déductibilité des charges), les conditions particulières qui permettraient de s'assurer de la pertinence du contenu de l'ORE et ainsi prévenir les effets d'aubaine, tout en maintenant une certaine souplesse de ce dispositif qui ne prévoit pas d'intervention de l'État, ont été examinées.

La conception d'un dispositif fiscal doit en effet chercher à minimiser l'éventuelle charge d'instruction pour les services instructeurs, charge qui pourrait être relativement importante si on la met en rapport avec le faible nombre de contrats, dans un contexte de maîtrise de la masse salariale des administrations publiques.

Les pistes identifiées pour l'encadrement de l'accès à de telles mesures fiscales étaient ainsi :

- une durée minimum de 30 ans;
- la réalisation d'une attestation de bonne exécution du contrat ORE signée par une association agréée au titre de la protection de l'environnement.

La question de la différenciation entre les ORE à vocation patrimoniale des ORE prises dans le cadre de la compensation, qui n'auraient a priori pas à bénéficier de telles dispositions, a également été abordée.

Par ailleurs, la notion de « *personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement* », telle que libellée au sein de l'article L132-3 du code de l'environnement, pose une question d'interprétation. Une assertion large de cette notion présente le risque de contrats ORE de qualité médiocre d'un point de vue environnemental, voire celui de la création d'associations opportunistes compte tenu des possibilités d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Lors des débats parlementaires en France, il avait ainsi été relevé à propos des expériences étrangères : « *l'ensemble de ces servitudes ont en commun de s'appuyer sur un engagement volontaire adapté à des micro-situations, profitant à une personne morale dont le rôle en matière de protection de la nature est attesté* »<sup>27</sup>.

Pour répondre à ces préoccupations, une possibilité serait via un décret, de se référer à la procédure de l'agrément prévue aux articles L.141-1 et L.414-11 du code de l'environnement<sup>28</sup>, afin que seules les personnes morales de droit privé détentrices d'un agrément puissent être cocontractantes de contrats ORE.

<sup>27</sup> Avis de la rapporteure au sein du Rapport n°2064, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 26 Juin, fait au nom de la Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire sur le projet de loi relatif à la biodiversité (n°1847) par Mme Geneviève Gaillard

<sup>28</sup> Une association de protection de l'environnement peut être agréée si elle remplit certaines conditions. Elle dispose alors de prérogatives particulières : participation aux instances consultatives ayant vocation à examiner les politiques d'environnement et de développement durable, possibilité de mener des actions en justice. Elle est tenue de transmettre chaque année à l'autorité qui a accordé l'agrément un ensemble de documents qui rendent compte de son activité.

Une telle clarification aurait pour conséquence d'exclure a priori les maîtres d'ouvrage privés de cette catégorie. Il apparaît en effet préférable, afin de renforcer le suivi de la mise en œuvre de la compensation, qu'un maître d'ouvrage soumis à une obligation de compenser signe un contrat de compensation avec un opérateur de compensation (collectivité publique, établissement public, personnes morales de droit privé agréées au titre de la protection de l'environnement), ce dernier signant des ORE avec un ou des propriétaires immobiliers.

Cependant, les données collectées, dont le caractère est partiel, ne font pas apparaître que les risques de dérive pré-citées soient matérialisés à l'heure actuelle. De plus, en ce qui concerne la mise en œuvre de la compensation, celle-ci est régie en premier lieu par l'acte d'autorisation afférent au projet, dont il revient au bénéficiaire de l'autorisation de s'assurer du respect des exigences et de la bonne exécution.

Les précisions sur le cadre juridique pourront ainsi être apportées par la jurisprudence dans les prochaines années, à l'occasion de contentieux portants sur des contrats ORE, dont les services du MTE n'ont pas connaissance.

### **b) Contribution aux objectifs de la stratégie nationale des aires protégées 2030**

La nouvelle stratégie nationale des aires protégées 2030 en faveur des aires protégées a été adoptée le 12 janvier 2021. Cette stratégie repose sur l'objectif ambitieux de classer 30% de nos espaces maritimes et terrestres, métropolitains et ultra-marins, comme aires protégées dont un tiers relèverait d'une protection forte (10% du territoire).

S'agissant en premier lieu d'un outil de mobilisation citoyenne et en l'absence de garantie sur le plan qualitatif des ORE, celles-ci ne font pas partie de la liste des statuts relevant de la définition des aires protégées précisée au titre de cette stratégie.

Les ORE sont identifiées par la stratégie et son premier plan d'action pluriannuel, dans le cadre de l'encouragement et de la valorisation des initiatives citoyennes dans une logique de contribution au renforcement du réseau d'aires protégées, comme des outils dont il convient de développer les modalités de renforcement de l'attractivité, démarche qui est l'objet du présent rapport et des mesures fiscales adoptées dans la loi de finances pour 2021.

## Conclusion

Quatre ans après la promulgation de la loi du 8 août 2016, malgré une accélération au cours de l'année 2019 et de nombreux projets ou promesses de contrats en particulier dans le cadre de la compensation, le nombre de contrats ORE signés apparaît limité. Cependant, l'absence de mécanisme de suivi de la signature de ces contrats rend difficile l'existence d'une vision nationale de la mise en œuvre des ORE, ce qu'il apparaît nécessaire de faire évoluer et fait l'objet de pistes évoquées dans le rapport.

L'État et ses établissements publics, ainsi que plusieurs acteurs et partenaires notamment la Fédération des conservatoires d'espaces naturels, ont lancé des actions de valorisation permettant d'accompagner l'appropriation et le déploiement de ce mécanisme.

Cependant, le principal facteur susceptible de renforcer l'attractivité des ORE, dont l'utilisation dans une optique de préservation volontaire risque à défaut de demeurer limitée, a trait aux dispositifs fiscaux incitatifs. En raison non seulement de son intérêt en termes de mobilisation citoyenne, mais également de la complémentarité de l'ORE avec les outils d'acquisition foncière, plusieurs mesures ont été expertisées à cet effet de manière interministérielle.

La loi de finances pour 2021 instaure deux nouveaux dispositifs fiscaux incitatifs complémentaires à ceux qui avaient été instaurés par la loi biodiversité : l'exonération de contribution de sécurité immobilière et la possibilité pour les EPCI, pour la part qui leur revient, d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés non bâties les propriétaires ayant signé une ORE.

En ajoutant ces dispositifs à ceux existant déjà – exonération de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière, possibilité par les communes d'exonérer de la part communale de la TNFB les propriétaires signataires d'ORE – un nouveau signal est donné en faveur du déploiement des ORE. Pour que cette incitation soit significative, elle dépendra également de la volonté des communes et EPCI d'exonérer de TFNB les propriétaires signataires d'ORE.

Une évolution plus profonde du mécanisme des ORE au travers d'un encadrement renforcé (instruction par un organisme agréé, établissement d'une typologie des ORE) pourrait être à terme envisagée. Une décision de ce type, sans être à écarter, semble en tout état de cause prématurée compte-tenu du manque de recul sur l'utilisation de cet outil dont elle serait de nature à changer la philosophie. Une nouvelle analyse pourrait être conduite d'ici quelques années au regard d'un bilan consolidé qui permettrait en outre de faire le point des spécificités d'utilisation dans le domaine de la compensation.

## **ANNEXES**

**Annexe 1 : Historique**

**Annexe 2 : Exemples de dispositifs fiscaux à l'étranger**

**Annexe 3 : Bilan anonymisé des contrats ORE signés (au 31/12/2019)**

**Annexe 4 : Exemples de contrats ORE signés**

## Annexe 1 : Historique

**Dès 1994**, le congrès des notaires de France, intitulé « *De la contrainte au contrat* » traitait de la question de la servitude environnementale.

**En 1997**, à la demande du ministère de l'environnement, un rapport sur les outils conventionnels de gestion des espaces naturels a été publié sous la direction scientifique de Catherine Giraudet, sans que ce travail ne trouve de traduction législative ou réglementaire.

**En 2004**, le ministère de l'environnement commande une nouvelle étude sur le sujet à la Société française pour le droit de l'environnement (SFDE), dans le cadre des discussions relatives au projet de loi de modernisation de l'agriculture. Un ensemble de propositions portées par le ministère de l'agriculture sont soumises au Conseil National du Développement Durable (CNDD), qui fournit un avis, sur la coordination de Michel Prieur (2005), rappelant l'intérêt de la servitude environnementale, en proposant de créer un outil de ce type au profit d'une autorité publique ou d'une association agréée de protection de l'environnement – en modifiant les articles 637 et 686 du Code civil. Le même rapport affirme que cette servitude « *repose sur la libre décision du propriétaire et ne constitue donc en aucune manière une obligation autoritaire contrairement aux servitudes de droit public [...]* ». Cette proposition reste sans suite.

**En 2010**<sup>29</sup>, le rapport du comité opérationnel 34 du Grenelle de l'environnement (COMOP) invite à réfléchir à un outil contractuel s'inspirant des servitudes du Code civil et permettant de garantir la pérennité d'actions de protection de la biodiversité, un tel outil « *lui paraissant être un instrument intéressant de valorisation du service environnemental rendu par les espaces figurant dans la trame verte et bleue, et sans doute au-delà* ». Un rapport rédigé par Gilles Martin (2008)<sup>30</sup> est présenté et annexé au rapport du COMOP, mais ce travail n'est pas reflété dans la loi Grenelle 2.

**En 2011**, un rapport « *Pour une politique plus audacieuse et intégrée de conservation et de reconquête de la biodiversité* »<sup>31</sup> est publié, coordonné par la députée Geneviève Gaillard pour la Commission du développement durable de l'Assemblée Nationale. Il préconise d'instituer un outil contractuel en faveur de la biodiversité, soit par la création d'une servitude contractuelle de protection de l'environnement dans la catégorie des servitudes du fait de l'homme, soit par la création d'une obligation réelle durable et transmissible aux ayants cause.

Cette même année (juin 2011), le Conseil économique, social et environnemental indique dans un rapport que protéger la biodiversité répond à une urgence écologique, économique et sociale et recommande d'étudier la possibilité d'offrir aux citoyens de nouveaux moyens d'agir en faveur de la biodiversité en leur permettant de s'engager volontairement à son bénéfice sur leur propriété<sup>32</sup>.

**En 2014**, le projet de loi relatif à la biodiversité, enregistré à l'Assemblée nationale le 26 juin, énonce dans son article 33 qu'« *il est permis aux propriétaires de biens immobiliers de contracter 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 successifs du*

29 [www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/094000027.pdf](http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/094000027.pdf)

30 Pour l'introduction en Droit français d'une servitude contractuelle ou d'une obligation *propter rem* de protection de l'environnement, RJE 2008

31 Gaillard Geneviève, rapport intégral sur le site de l'Assemblée nationale ou via la documentation française. Il s'agit d'un *Rapport d'information déposé (...) par la mission d'information relative aux enjeux et aux outils d'une politique intégrée de conservation et de reconquête de la biodiversité.*, qui visait à faire un point sur les moyens d'observer, de restaurer et gérer la biodiversité, en tenant compte de l'échec des politiques antérieurement appliquées pour lutter contre l'érosion de la biodiversité.

32 [https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Rapports/2011/2011\\_05\\_biodiversite.pdf](https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Rapports/2011/2011_05_biodiversite.pdf)



*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 services écosystémiques dans un espace naturel, agricole ou forestier. La durée des obligations et les possibilités de résiliation doivent figurer dans le contrat conclu entre les parties. Le propriétaire qui a consenti un bail sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, accepter de telles obligations réelles environnementales qu'avec l'accord préalable et écrit du preneur ».*

## Annexe 2 : Exemples de dispositifs fiscaux à l'étranger

Des exemples parmi les plus significatifs de fiscalité incitative en matière de servitudes environnementales se trouvent aux États-Unis et au Canada.

Les avantages fiscaux existant en matière de servitudes environnementales sont de quatre ordres :

- déduction sur la base imposable servant de calcul à l'impôt dû ;
- crédit ou réduction d'impôt imputable sur le montant de l'impôt dû ;
- exonération d'impôt sur les plus-values de cessions immobilières ;
- allègement des droits de succession.

- **Déduction sur la base imposable (États-Unis)**

Aux États-Unis, tout propriétaire foncier faisant don d'une servitude environnementale à une « *organisation de protection de la nature* » reconnue en vertu de la réglementation énoncée dans l'*Internal Revenue Code* (code des impôts) peut bénéficier d'une déduction d'impôt.<sup>33</sup>

Cet avantage fiscal s'applique au niveau fédéral.

Pour en bénéficier, la servitude doit répondre à trois conditions :

- être perpétuelle ;
- être détenue par un Gouvernement ou une organisation non gouvernementale (ONG) ;
- servir un but de conservation, c'est-à-dire que la propriété doit présenter tout ou partie des valeurs suivantes : patrimoine naturel, paysager, historique, intérêt scientifique et récréationnel.

La déduction est égale à la valeur du don, dans la limite de 50 % du montant de *l'adjusted gross income* (qui équivaut approximativement à la base imposable net en fiscalité française). Pour ceux qui tirent plus de 50 % de leurs revenus de l'agriculture, cette déduction peut aller jusqu'à 100 % du montant de *l'adjusted gross income*.

- **Crédit ou réduction d'impôt (États-Unis et Canada)**

Mécanisme présent aux États-Unis :

Un crédit d'impôt existe dans certains États au bénéfice de ceux qui décident ou acceptent de doter leur patrimoine foncier de servitudes de conservation.

Le taux moyen du crédit d'impôt est de 25 % et s'applique sur la valeur marchande du terrain. Sa durée d'utilisation varie selon les États entre 8 et 20 ans.

Dans certains États, ces crédits d'impôt sont transférables. Dans ces cas, un propriétaire foncier qui a une servitude environnementale sur son terrain, dont la valeur dépasse l'impôt sur le revenu que le propriétaire pourrait payer, peut vendre toute portion inutilisée de son crédit d'impôt à un autre contribuable.

---

<sup>33</sup> <https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-sues-shut-down-promoters-conservation-easement-tax-scheme-operating-out>

Cette possibilité de transfert du crédit d'impôt a constitué une mesure permettant un développement des servitudes environnementales.

En Virginie, le crédit d'impôt a permis une hausse sensible des donations de terrains protégés. Ainsi, fin 2008, l'État enregistrait 1952 donations représentant un peu plus de 160 000 hectares protégés (1,5% de la surface de l'État). Fin 2012, on comptabilisait 2774 donations représentant plus de 240 000 hectares protégés. Fin 2016, on comptabilisait 3621 donations représentant 318 000 hectares protégés (3% de la surface de l'État).

#### Mécanisme présent au Canada :

Dans le cadre de la donation d'un terrain reconnu comme terre écosensible, le donateur bénéficie d'un crédit d'impôt variant de 15 % à 29 % de la valeur du don, dans la limite de 75 % du revenu net imposable du contribuable. Le crédit d'impôt est utilisable pendant 5 ans ; il est incessible.

Pour qu'un propriétaire foncier puisse bénéficier de tous les avantages fiscaux d'un don fait dans le cadre du Programme de dons écologiques (PDE), le ministère de l'environnement du Canada ou un mandataire désigné doit avoir attesté que le terrain est écosensible. La servitude doit également être perpétuelle. Sont considérées comme terres écosensibles les zones ou sites qui contribuent ou, à l'avenir, pourraient contribuer considérablement, à la conservation de la biodiversité et du patrimoine environnemental du Canada<sup>34</sup>.

- **Allègement des droits de succession (États-Unis)**

Trois types d'allègement sur les successions existent en matière de servitude environnementale :

1. *Réduction du coût de la succession.* La succession du défunt sera réduite de la valeur des « *dons de servitude de conservation* ». Les héritiers ne devront payer de droits de succession que sur la valeur des terres préservées, et non sur le plein potentiel valorisable.
2. *Dispense totale ou partielle de droits de succession.* Si une propriété foncière est dotée d'une servitude environnementale de conservation (« *qualified conservation easement* »), 40 % supplémentaires de la valeur des terres (soumis à un plafond de 500 000 \$) peuvent être exclus des frais de succession à payer par les ayants droit après la mort du propriétaire.
3. *Servitude environnementale « Post mortem » :* après la mort du propriétaire d'un patrimoine foncier non protégé, ses héritiers peuvent également bénéficier des avantages listés ci-dessus s'ils choisissent de signer une servitude volontaire.

- **Exonération d'impôt sur les plus-values de cessions immobilières (Canada)**

Les dons d'un terrain dans le cadre du programme de dons écologiques sont exonérés de taxe sur les gains en capital (qui équivaut à l'impôt sur les plus-values de cessions immobilières).

Cette mesure a permis développement des dons écologiques. Ainsi, si entre 1995 et 2005, 475 donations avaient été enregistrées dans le programme représentant une surface protégée de 44 423 hectares, entre 2006 et 2016, 785 donations supplémentaires avaient été enregistrées représentant plus de 136 000 hectares protégés.

---

<sup>34</sup> <https://www.canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/financement-environnement/programme-dons-ecologiques/publications/guide.html>

## Les procédures de contrôle

Deux procédures sont par ailleurs associées à l'octroi de ces avantages fiscaux :

- une procédure d'agrément préalable : le projet doit être agréé par l'autorité publique avant que le contribuable puisse bénéficier des avantages fiscaux ;
- ou une procédure de contrôle *a posteriori* : le contribuable bénéficie de plein droit des avantages fiscaux afférents à une servitude environnementale dès que celle-ci est conclue, l'administration ne contrôlant la réalisation des conditions d'octroi de ces avantages fiscaux qu'ultérieurement.

- **Procédure d'agrément préalable (Canada)**

Afin de bénéficier de l'ensemble des dispositifs fiscaux, l'opération doit être préalablement certifiée par le ministère de l'environnement canadien. L'administration vérifie que l'ensemble des conditions liées à l'octroi des avantages fiscaux sont respectées. C'est à l'occasion de cette certification que l'autorité certificatrice déterminera la valeur marchande du terrain qui servira de base au calcul du crédit d'impôt. Un visa fiscal est ensuite délivré, qui permet au donateur de bénéficier des avantages fiscaux.

Ce système existe en France dans le cadre d'avantages fiscaux spécifiques à certains secteurs :

- le crédit d'impôt cinéma par lequel le projet de l'entreprise de production doit être agréé par le centre national du cinéma et de l'image animée avant de pouvoir bénéficier du crédit d'impôt ;
- le crédit d'impôt recherche par lequel le projet de recherche doit être agréé par le ministère en charge de la recherche avant que l'entreprise en charge du projet puisse bénéficier du crédit d'impôt.

- **Procédure de contrôle a posteriori (États-Unis)**

Aux États-Unis, de manière générale, les États privilégient la procédure amiable, dans le cadre de laquelle ce sont les parties qui s'entendent sur la qualité de la servitude environnementale et sur la valeur marchande du terrain. Le contribuable peut bénéficier des avantages fiscaux dès la création de la servitude. Cependant, l'administration peut réaliser un contrôle a posteriori pour vérifier que les conditions sont respectées.

### Annexe 3 : Bilan anonymisé des ORE signées (au 31/12/2019)

1) Exemples de contrats signés dans le cadre de la préservation volontaire :

| Date    | Lieu      | Superficie (ha) | Propriétaire                        | Durée du contrat (ans) | Cocontractant           | Milieu              | Principales obligations du propriétaire  | Principales obligations du cocontractant   |
|---------|-----------|-----------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|--|--|
| 05/2018 | Savoie    | 50              | Commune                             | 30                     | CEN Savoie              | Zone humide         | Ne pas construire<br>Mesures pour éviter le dérangement de la faune<br>Mettre à disposition les parcelles pour la gestion écologique   | Gestion écologique des parcelles par le et inventaires   |
| 02/2019 | Savoie    | 2,5             | Commune                             | 25                     | CEN Savoie              | Zone humide         | Mettre à disposition les parcelles pour la gestion écologique  | Gestion écologique des parcelles par le CEN et inventaires   |
| 02/2019 | Savoie    | 8               | Communauté de communes              | 99                     | CEN Savoie              | Zone humide         | Mettre à disposition les parcelles pour la gestion écologique  | Gestion écologique des parcelles par le CEN et inventaires   |
| 05/2019 | Normandie | 20              | Particulier (propriétaire agricole) | 50                     | CEN Normandie Ouest     | Pelouses calcicoles | Préservation des haies, gestion de la fauche et du pâturage, Absence de pesticides   | Gestion écologique des parcelles par le CEN, le cas échéant via des travaux de génie écologique  |
| 08/2019 | Normandie | 1,58            | Particuliers                        | 99                     | PNR Boucles de la Seine | Zone humide         | Interdiction des apports en fertilisants et en produits phytosanitaires<br>Interdiction d'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement<br>Maintien de surface en herbe<br>Modalités de fauche et/ou pâturage | Assistance à la gestion écologique   |
| ?       | Tarn      | 18              | Particulier                         | 99                     | FDC 81                  | Agricole            | Mettre en œuvre et respecter le plan d'action consenti<br>Autoriser l'accès de la ferme à la FDC81 pour la réalisation des actions<br>Céder droit de chasse auprès de l'union communale des chasseurs                        | Mettre en œuvre et respecter le plan d'action consenti<br>Poursuivre et valoriser le développement et la connaissance de la ferme auprès des partenaires institutionnels, cynégétiques, associations et institutions de connaissance |

| Date    | Lieu      | Superficie (ha) | Propriétaire | Durée du contrat (ans) | Cocontractant  | Milieu   | Principales obligations du propriétaire  | Principales obligations du cocontractant   |
|---------|-----------|-----------------|--------------|------------------------|--|--|--|--|
|         |           |                 |              |                        |  |  | Ne pas utiliser de produits phytosanitaires<br>S'inspirer du calendrier lunaire « Michel Gros »  | de la nature<br>Communication sur les actions menées<br>-Mise en valeur de la ferme comme support pédagogique<br>- Assurer un appui, un conseil technique<br>- Gestion des accès à la ferme  |
| 2019    | Normandie | 9               | Particulier  | 99                     | CEN Normandie Ouest  | Zone humide  | Chargement / intrant + Libre évolution   | Conseils   |
| 2019    | Normandie | 20              | Particulier  | 50                     | CEN Normandie Ouest  | Pelouses calcicoles  | Entretien  | Conseils   |
| 2019    | Normandie | 12              | Particulier  | 99                     | CEN Normandie Ouest  | Pelouses calcicoles  | Travaux de restauration  | Conseils   |
| 03/2019 | Oise      | 1               | Particulier  | 3                      | - Pôle-N<br>- Société civile de Patrimoine de l'Aunette<br>- CPIE 60 | Milieu semi-ouvert, arboré en zone U (3 constructions sur la parcelle) | Pérennisation du milieu et de sa biodiversité, tout en en faisant un lieu d'éducation citoyenne à la biodiversité et d'études scientifiques  | Pérennisation du milieu et de sa biodiversité, tout en en faisant un lieu d'éducation citoyenne à la biodiversité et d'études scientifiques  |
| ?       | Nord      | 1,64            | Particulier  | ?                      | PNR Avesnois   | Milieu prairial humide à forte valeur patrimoniale floristique         | Maintien du milieu :<br>- non retournement prairie<br>- ne pas désherber, étaupiner, chauler<br>- ne pas fertiliser par épandage organique ou minéral<br>- pas de phytosanitaires<br>maintenir, entretenir et créer des haies, talus, bosquets, bandes tampons et fossés en fonction d'un cahier des charges de gestion<br>- une fauche exportatrice autorisée | Connaissance, état initial faunistique, floristique et phytocoenotique<br>Évaluer la réponse du patrimoine naturel aux modalités de gestion et expérimentations mises en œuvre<br>Élaborer et faire évoluer le cahier des charges de gestion<br>Mener des actions de gestion et d'entretien à titre expérimental pour restaurer un bon état écologique du milieu |

| <b>Date</b> | <b>Lieu</b> | <b>Superficie (ha)</b> | <b>Propriétaire</b> | <b>Durée du contrat (ans)</b> | <b>Cocontractant</b>      | <b>Milieu</b>                    | <b>Principales obligations du propriétaire</b>  | <b>Principales obligations du cocontractant</b>   |
|-------------|-------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---|---|
| 05/2019     | PACA        | 6                      | Particulier         | 90                            | Conservatoire du littoral | Bois et maquis proches du rivage | restaurer une partie brûlée de la propriété<br>élaborer un plan d'aménagement paysager<br>faciliter le cheminement piéton le long de la mer | Accueil du public sur la frange littorale.<br>Suivi scientifique du bon état écologique |

2) Exemples de contrats signés dans le cadre de la compensation :

| Date    | Projet impliquant des mesures compensatoires | Superficie (ha) | Type de propriétaire | Durée du contrat (ans) | Cocontractant              | Milieu  | Principales obligations du propriétaire  | Principales obligations du cocontractant   |
|---------|--|-----------------|----------------------|------------------------|----------------------------|---|--|--|
| ?       | Centrale hydro-électrique                    | 84              | Commune              | 34                     | PNR de Guyane              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- milieux sableux</li> <li>- forêt inondable</li> <li>- forêt marécageuse</li> <li>- pripi (marais)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas urbaniser le bien (la parcelle)</li> <li>- classer le bien en N indicée ORE dans le PLU</li> <li>- préserver le bien de toute occupation illicite</li> <li>- faire réaliser les travaux dans le respect du code des marchés publics</li> <li>- veiller à l'entretien du sentier pédagogique créé</li> <li>- sécuriser le site qui a vocation à recevoir du public</li> <li>- ne pas céder ou consentir de droit réel ou personnel sur le bien</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- établir, la première année d'exécution du contrat, et avant réalisation des aménagements [un sentier pédagogique par l'ONF], un état des lieux initial de la parcelle, qui devra servir de base pour l'élaboration des indicateurs de suivi de la biodiversité sur site.</li> <li>- établir un état des lieux « post-aménagement » de la parcelle, faisant mention des indicateurs de l'état initial.</li> <li>- établir, à partir de la 2e année, un rapport annuel au créancier des ORE pour en justifier auprès de la DEAL</li> <li>- verser les données acquises au SINP</li> </ul> |
| 09/2017 | Projet routier en Alsace                     | 10              | Commune              | 35                     | Communauté d'agglomération | Zone humide   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Création zone humide</li> <li>Aménagement corridor biologique</li> <li>Restauration lande sableuse</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Création zone humide</li> <li>Aménagement corridor biologique</li> <li>Restauration lande sableuse</li> </ul>   |
| 12/2018 | Centrale solaire                             | 15              | Commune              | 60                     | CEN Aquitaine              | Forêt landaise  | Gestion écologique des parcelles   | Gestion écologique des parcelles   |



| <b>Date</b> | <b>Projet impliquant des mesures compensatoires</b> | <b>Superficie (ha)</b> | <b>Type de propriétaire</b> | <b>Durée du contrat (ans)</b> | <b>Cocontractant</b> | <b>Milieu</b>                         | <b>Principales obligations du propriétaire</b>   | <b>Principales obligations du cocontractant</b> |
|-------------|---|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--|---|
| 11/2019     | Mise à 2x3voies de la rocade de Bordeaux            | 8                      | Particulier                 | 30                            | État                 | Habitat favorable au crapaud calamite | Dispositions sur zones sans fauche, coupes rases, entretien mares et fossés, surveillance des espèces invasives... | Versement d'une somme annuelle                  |
| 10/2019     |   |                        | Commune                     |                               | Safer Ile-de-France  |                                       |  |   |

## **Annexe 4 : Exemples de contrats ORE signés**

NUMERO DU DOSSIER :  
NUMERO DE COMPTE :

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

Le

Maître , Notaire, membre de la Société d'Exercice Libéral à  
Responsabilité Limitée titulaire d'un Office Notarial dont le siège est

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées,  
contenant **OBLIGATIONS RELLES ENVIRONNAMENTALES** :

**PROPRIETAIRE**

La COMMUNE DE , identifiée sous le numéro SIREN .

**COCOCTRACTANT**

L'association dénommée ayant son siège social à , identifiée sous le  
numéro SIREN ; ladite association formée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901,  
aux termes de ses statuts en date du 5 février 1991, modifiés les 22 mars 1996, 04 Mai  
2004, 09 juin 2011 et 27 février 2013, déclarée à la Préfecture de , le 13 février  
1991 et le 04 avril 2013 et publiée au Journal Officiel .

**PRESENCE – REPRESENTATION**

La COMMUNE DE est ici représentée par Monsieur spécialement  
autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 20  
mars 2018 devenue exécutoire depuis dont une copie certifiée conforme demeurera ci-annexée.  
Le représentant de la Commune déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun  
recours auprès du Tribunal Administratif..

L'association dénommée est ici représentée par Monsieur , Président,  
élu à cette fonction aux termes d'une délibération en date du 27 juillet 2014 et ayant tous  
pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration en  
date du 23 avril 2018 devenue exécutoire depuis dont une copie certifiée conforme  
demeurera ci-annexée. Le représentant de l'association déclare que ladite délibération  
n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du tribunal administratif.

LESQUELS, préalablement à la convention objet des présentes contenant **OBLIGATIONS RELLES ENVIRONNEMENTALES** ont exposé ce qui suit :

### **EXPOSE**

Le marais de \_\_\_\_\_, sis sur la commune de importante \_\_\_\_\_, constitue une des plus zone humide de la plaine alluviale du \_\_\_\_\_.

Dans les années 80 une partie des propriétaires ne souhaitant plus poursuivre l'usage de populiculture sur l'ensemble dudit marais, un projet de restauration a été engagé à l'initiative de la commune de \_\_\_\_\_ avec le soutien du Conservatoire d'espaces naturels de \_\_\_\_\_.

Cette démarche a recueilli le soutien de partenaires financiers et une validation de la part des services de l'État.

Dans la perspective de cette restauration, la commune a acquis, sur une période relativement longue, l'ensemble des parcelles sur lesquels repose le site du marais des \_\_\_\_\_.

Trente ans après le lancement du projet, l'autorité administrative a, par un arrêté préfectoral DREAL/UTRS n° \_\_\_\_\_ autorisé la création d'un plan d'eau écologique sur la commune de \_\_\_\_\_.

L'autorisation de travaux a été délivrée pour une durée de 30 ans, renouvelable dans les conditions mentionnées dans l'article R.214-20 du Code de l'Environnement.

Les travaux de restauration consistant en la création :

- un étang de faible profondeur,
- une roselière aquatique,
- des roselières terrestres et des prairies humides,
- un ruisseau restauré par reméandrement,
- deux bassins à usage d'expansion des crues,
  
- un équipement pédagogique (observatoire ornithologique, cheminement

La Commune de \_\_\_\_\_, maître d'ouvrage du projet de réhabilitation a été assistée du \_\_\_\_\_. A ce jour, l'ensemble des travaux de restauration ci-dessus énoncés ont été effectués à l'exception de travaux liés à l'installation des équipements pédagogiques.

Conformément à l'arrêté préfectoral d'autorisation ci-dessus visé, dans son article 7.3, la gestion et l'entretien du site étaient confiés au \_\_\_\_\_.

Parallèlement au projet communal, le site a été désigné au sein du réseau Natura 2000 \_\_\_\_\_. Il a été mis en place pour satisfaire les objectifs de conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages déterminés par la directive européenne "Habitats".

Un copie du formulaire standard \_\_\_\_\_ demeurera ci-annexée.

Ce site est particulièrement vulnérable à l'intensification agricole, l'exploitation forestière, la régression des roselières et la fermeture des zones de marais.

Il résulte du formulaire standard de données du site Natura 2000 ci-annexée que la gestion du site doit notamment conduire à :

- Eviter le drainage des zones humides ;
- Maintenir et restaurer le fonctionnement hydraulique des zones humides ;
- Effectuer une gestion raisonnée des rives des cours d'eau ;
- Revenir à un entretien par fauche des zones humides herbacées comparable aux pratiques traditionnelles ancestrales ;
- Maintenir la mosaïque des milieux, recréer des stades pionniers, restaurer des milieux herbacés ;
- Gérer la fréquentation touristique

En conséquence, le **PROPRIETAIRE** entend utiliser la faculté qui lui est offerte par l'application des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement créé par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 – art 72 (V) ci-après littéralement reproduit et ainsi constituer sur ses biens des obligations réelles environnementales.

*« Article L 132- 3 du code de l'environnement : « 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. »*

Ces obligations, dont le contenu est défini par les stipulations du présent acte, pour la durée et dans les conditions ci-après précisées, est consentie au **COCONTRACTANT** qui accepte, sur les biens dont la désignation suit :

**ARTICLE UN**

**Commune de** l'ensemble des parcelles ci-après désignées situées toutes au lieudit  
à l'exception des n°s 753, 754, 755, 756, 759 lieudit et n°s 848, 889, 890,  
lieudit , le tout figurant au cadastre sous les références suivantes

| Sect. | Numéro | Lieudit | Nature | ha | a  | ca |
|-------|--------|---------|--------|----|----|----|
| A     | 718    |         |        |    | 73 | 00 |
| A     | 719    |         |        |    | 26 | 40 |
| A     | 720    |         |        |    | 12 | 65 |
| A     | 721    |         |        |    | 12 | 20 |
| A     | 722    |         |        |    | 09 | 75 |
| A     | 723    |         |        |    | 14 | 20 |
| A     | 724    |         |        |    | 06 | 90 |
| A     | 725    |         |        |    | 06 | 80 |
| A     | 726    |         |        |    | 13 | 60 |
| A     | 727    |         |        |    | 13 | 75 |
| A     | 728    |         |        |    | 15 | 20 |
| A     | 729    |         |        |    | 06 | 55 |
| A     | 730    |         |        |    | 06 | 85 |
| A     | 731    |         |        |    | 28 | 60 |
| A     | 732    |         |        |    | 32 | 80 |
| A     | 733    |         |        |    | 30 | 85 |
| A     | 741    |         |        |    | 17 | 50 |
| A     | 742    |         |        |    | 07 | 25 |
| A     | 753    |         |        |    | 57 | 50 |
| A     | 754    |         |        |    | 29 | 48 |
| A     | 755    |         |        |    | 29 | 48 |
| A     | 756    |         |        |    | 29 | 48 |
| A     | 759    |         |        |    | 29 | 48 |
| A     | 848    |         |        |    | 25 | 93 |
| A     | 878    |         |        |    | 12 | 20 |
| A     | 889    |         |        |    | 12 | 96 |
| A     | 890    |         |        |    | 12 | 96 |
| B     | 1      |         |        |    | 31 | 45 |
| B     | 2      |         |        |    | 56 | 65 |
| B     | 3      |         |        |    | 28 | 20 |
| B     | 4      |         |        |    | 05 | 20 |
| B     | 5      |         |        |    | 13 | 45 |
| B     | 6      |         |        |    | 32 | 15 |
| B     | 9      |         |        |    | 60 | 35 |
| B     | 10     |         |        |    | 27 | 90 |
| B     | 11     |         |        |    | 17 | 60 |
| B     | 12     |         |        |    | 08 | 55 |
| B     | 13     |         |        |    | 25 | 90 |
| B     | 14     |         |        |    | 12 | 97 |
| B     | 15     |         |        |    | 12 | 70 |
| B     | 16     |         |        |    | 25 | 50 |
| B     | 17     |         |        |    | 12 | 60 |
| B     | 18     |         |        |    | 52 | 25 |

|   |      |  |  |  |    |    |
|---|------|--|--|--|----|----|
| B | 19   |  |  |  | 16 | 00 |
| B | 20   |  |  |  | 15 | 40 |
| B | 21   |  |  |  | 29 | 40 |
| B | 22   |  |  |  | 28 | 90 |
| B | 23   |  |  |  | 26 | 60 |
| B | 24   |  |  |  | 46 | 45 |
| B | 25   |  |  |  | 22 | 90 |
| B | 26   |  |  |  | 21 | 70 |
| B | 27   |  |  |  | 10 | 30 |
| B | 1589 |  |  |  | 24 | 52 |
| B | 1590 |  |  |  | 52 | 65 |
| B | 1593 |  |  |  | 15 | 75 |
| B | 1594 |  |  |  | 08 | 95 |
| B | 1595 |  |  |  | 09 | 70 |
| B | 1596 |  |  |  | 46 | 30 |
| B | 1603 |  |  |  | 28 | 25 |
| B | 1604 |  |  |  | 14 | 20 |
| B | 1605 |  |  |  | 30 | 30 |
| B | 1607 |  |  |  | 31 | 05 |
| B | 1608 |  |  |  | 48 | 30 |
| B | 1609 |  |  |  | 30 | 70 |
| B | 1610 |  |  |  | 65 | 15 |
| B | 1611 |  |  |  | 65 | 15 |
| B | 1612 |  |  |  | 29 | 30 |
| B | 1613 |  |  |  | 29 | 15 |
| B | 1620 |  |  |  | 29 | 85 |
| B | 1621 |  |  |  | 29 | 60 |
| B | 1622 |  |  |  | 34 | 85 |
| B | 1623 |  |  |  | 29 | 80 |
| B | 1624 |  |  |  | 29 | 30 |
| B | 1625 |  |  |  | 15 | 30 |
| B | 1626 |  |  |  | 14 | 85 |
| B | 1627 |  |  |  | 29 | 95 |
| B | 1628 |  |  |  | 19 | 00 |
| B | 1629 |  |  |  | 18 | 90 |
| B | 1630 |  |  |  | 32 | 50 |
| B | 1802 |  |  |  | 05 | 90 |
| B | 2077 |  |  |  | 12 | 30 |
| A | 744  |  |  |  | 14 | 30 |
| A | 745  |  |  |  | 25 | 70 |
| A | 746  |  |  |  | 29 | 50 |
| A | 747  |  |  |  | 45 | 20 |
| A | 1106 |  |  |  | 29 | 48 |
| B | 1559 |  |  |  | 78 | 87 |
| B | 1560 |  |  |  | 19 | 85 |
| B | 1561 |  |  |  | 13 | 40 |
| B | 1562 |  |  |  | 25 | 00 |
| B | 1563 |  |  |  | 26 | 25 |
| B | 1564 |  |  |  | 26 | 00 |
| B | 1565 |  |  |  | 25 | 00 |
| B | 1566 |  |  |  | 19 | 75 |
| B | 1567 |  |  |  | 12 | 70 |

|   |      |  |  |   |    |    |
|---|------|--|--|---|----|----|
| B | 1568 |  |  |   | 11 | 70 |
| B | 1570 |  |  |   | 22 | 60 |
| B | 1571 |  |  |   | 24 | 30 |
| B | 1572 |  |  |   | 56 | 35 |
| B | 1574 |  |  |   | 20 | 70 |
| B | 1575 |  |  |   | 14 | 00 |
| B | 1576 |  |  |   | 13 | 40 |
| B | 1577 |  |  |   | 28 | 16 |
| B | 1578 |  |  |   | 41 | 55 |
| B | 1579 |  |  |   | 62 | 20 |
| B | 1580 |  |  |   | 52 | 64 |
| B | 1581 |  |  |   | 50 | 00 |
| B | 1582 |  |  | 1 | 00 | 10 |
| B | 1583 |  |  |   | 22 | 95 |
| B | 1584 |  |  |   | 22 | 10 |
| B | 1585 |  |  |   | 15 | 20 |
| B | 1586 |  |  |   | 28 | 90 |
| B | 1587 |  |  |   | 28 | 75 |
| B | 1588 |  |  |   | 24 | 53 |
| B | 1591 |  |  |   | 21 | 05 |
| B | 1592 |  |  |   | 23 | 70 |
| B | 1597 |  |  |   | 18 | 25 |
| B | 1599 |  |  | 3 | 19 | 30 |
| B | 1600 |  |  |   | 11 | 70 |
| B | 1601 |  |  |   | 26 | 50 |
| B | 1602 |  |  |   | 20 | 25 |
| B | 1614 |  |  |   | 15 | 20 |
| B | 1615 |  |  |   | 41 | 75 |
| B | 1616 |  |  |   | 14 | 00 |
| B | 1617 |  |  |   | 59 | 85 |
| B | 1618 |  |  |   | 26 | 96 |
| B | 1619 |  |  |   | 14 | 44 |
| B | 1631 |  |  |   | 05 | 90 |
| B | 1632 |  |  |   | 14 | 65 |
| B | 1633 |  |  |   | 28 | 75 |
| B | 1634 |  |  |   | 22 | 60 |
| B | 1635 |  |  |   | 13 | 10 |
| B | 1636 |  |  |   | 37 | 25 |
| B | 1637 |  |  |   | 32 | 00 |
| B | 1638 |  |  |   | 14 | 10 |
| B | 1639 |  |  |   | 02 | 84 |
| B | 1640 |  |  |   | 13 | 80 |
| B | 1641 |  |  |   | 14 | 25 |
| B | 1642 |  |  |   | 10 | 90 |
| B | 1643 |  |  |   | 11 | 40 |
| B | 1644 |  |  |   | 50 | 30 |
| B | 1645 |  |  |   | 23 | 15 |
| B | 1646 |  |  |   | 24 | 40 |
| B | 1647 |  |  |   | 25 | 30 |
| B | 1648 |  |  |   | 26 | 40 |
| B | 1649 |  |  |   | 12 | 14 |
| B | 1650 |  |  |   | 12 | 14 |



|                   |      |  |  |    |       |
|-------------------|------|--|--|----|-------|
| B                 | 1651 |  |  | 31 | 15    |
| B                 | 1652 |  |  | 10 | 20    |
| B                 | 1653 |  |  | 78 | 20    |
| B                 | 1656 |  |  | 23 | 15    |
| B                 | 1657 |  |  | 27 | 65    |
| B                 | 1658 |  |  | 16 | 45    |
| B                 | 1661 |  |  | 13 | 30    |
| B                 | 1662 |  |  | 04 | 76    |
| B                 | 1663 |  |  | 47 | 65    |
| B                 | 1666 |  |  | 26 | 45    |
| B                 | 1667 |  |  | 15 | 95    |
| B                 | 1671 |  |  | 06 | 40    |
| B                 | 1830 |  |  | 21 | 96    |
| B                 | 2712 |  |  | 11 | 84    |
| B                 | 2715 |  |  | 25 | 26    |
| B                 | 2717 |  |  | 18 | 91    |
| B                 | 2719 |  |  | 09 | 93    |
| B                 | 2721 |  |  | 10 | 73    |
| B                 | 2723 |  |  | 39 | 77    |
| B                 | 2725 |  |  | 35 | 53    |
| B                 | 2727 |  |  | 16 | 04    |
| B                 | 2731 |  |  | 17 | 18    |
| B                 | 2733 |  |  | 10 | 91    |
| B                 | 2735 |  |  | 10 | 96    |
| Contenance totale |      |  |  | 46 | 16 69 |

Une surface de 25a 60ca à prendre sur une parcelle de plus grande importance (bien non délimité) cadastrée :

| Sect. | Numéro | Lieudit | Nature | ha | a  | ca |
|-------|--------|---------|--------|----|----|----|
| B     | 1606   |         |        |    | 25 | 60 |

Un plan des parcelles ci-avant désignées est annexé aux présentes.

Etant observé, comme il a été dit ci-dessus, que l'acquisition par la commune de du foncier des marais de a été une opération longue et complexe compte tenu du nombre de parcelles et du nombre de propriétaires et qu'à l'heure actuelle un certain nombre de parcelles ont fait l'objet d'une EXPROPRIATION suite DUP du seulement en cours de publication au service de la publicité foncière de . Il est convenu entre PROPRIETAIRE et COCONTRACTANT que, pour le cas où la commune de se rendrait propriétaire d'autres parcelles, situées dans le périmètre des marais de , mais non comprise dans le présent acte, ces parcelles seront proposées par le PROPRIETAIRE AU COCONTRACTANT et qu'en cas d'accord par ce dernier elles feront l'objet d'un acte complémentaire à l'acte objet des présentes et rentreront donc dans le cadre des obligations réelles environnementales.

### **EFFET RELATIF**

**Pour les parcelles B 2, 2717 (ex 1664), 2721 (ex 1668), 1618,**

Acte d'acquisition reçu par Me , notaire à , le 18 décembre 2012 publié au service de la publicité foncière de le 28 décembre

2012 volume 2012 P n° 8087 suivi d'une attestation rectificative publiée le 21 février 2013 volume 2013 P n° 1172.

Et pour les parcelles B 2717 et 2721 : procès-verbal du cadastre du 11 avril 2014 publié au service de la publicité foncière de volume 2014P n° 2320.

**Pour les parcelles Section A n°-848, 889, 755, 746, 1107 (ex 740), 719, 728, 730, 718, 720, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 729, 741, 742, 759, section B n°-1577, 1624, 1652, 2735 (ex 1829), 1633, 1651, 2077, 1574, 1609, 1562, 1830, 1802, 1567, 1561, 13, 1593, 1606, 1623, 16, 14, 5, 9, 15, 19, 22, 24, 27, 1564, 1570, 1580, 1581, 1585, 1590, 1596, 1604, 1613, 1614, 1616, 1618, 1621, 1628, 1631, 1635, 1638, 1639, 1644, 1646, 1647, 1653, 1657, 1658, 1662, 2719 (ex 1665), 1667**

Acquisition suivant acte reçu par Me , notaire à , le 30 décembre 2000 publié au service de la publicité foncière de le 20 juillet 2012 volume 2012 P n° 4768.

Et pour les parcelles B 2735 et 2719 : procès-verbal du cadastre du 11 avril 2014 publié au service de la publicité foncière de volume 2014P n° 2320.

**Pour les parcelles section A n°-878, 744, 732, 733, 745, 721, 890, 747, section B n° 1611, 1563, 1560, 25, 1610, 20, 1587, 1620, 1566, 1648, 10, 1582, 1576, 1575, 1612, 12, 2725, 1650, 1656, 4, 1634, 1617, 1622, 1625, 1666, 18, 1615, 2712, 1568, 1569, 1629, 23, 1588, 1, 1578, 1572, 11, 1595, 1663, 6, 1627, 1583, 2723(ex 1669) Nue- propriété : B 1605, 17**

Acquisition suivant acte reçu par Me , notaire à , le 24 décembre 1998 publié au service de la publicité foncière de le 15 novembre 1999 volume 1999 P n° 7218. Il est ici précisé que pour la parcelle 2723 (ex 1669) il s'agit de la moitié de la parcelle.

Et pour la parcelle B 2723 : : procès-verbal du cadastre du 11 avril 2014 publié au service de la publicité foncière de volume 2014P n° 2320.

**Pour la parcelle section A n° 756**

Echange suivant acte reçu par Me , notaire à , le 14 mars 2014 publié au service de la publicité foncière de le 28 mars 2014 volume 2014 P n° 1971.

**Pour la parcelle section B n°-1601**

Acte contenant échange reçu par Me , notaire à , le 26 mars 2014 publié au service de la publicité foncière de le 14 avril 2014 volume 2014 P n° 2325.

**Pour les parcelles section A n°-753, section B n°-21, 1594, 1649, 1661, 1643, 1579, 1586, 1600, 1602, 1603, 1619, 1591, 2715 (ex 1660)**

Acquisition suivant acte d' reçu par Me , notaire à , le 30 décembre 1997 publié au service de la publicité foncière de les 6 février et 10 juin 1998 volume 1998 P n°947.

et pour la parcelle B 2715 : : procès-verbal du cadastre du 11 avril 2014 publié au service de la publicité foncière de volume 2014P n° 2320.

**Pour la parcelle section B n° 1608**

Acte contenant échange reçu par Me , notaire à , le 15 novembre 2013 publié au service de la publicité foncière de le 6 décembre 2013 volume 2013 P n° 6879.

**Pour les parcelles section B n° 26 et 1626**

Acte contenant échange reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 15 novembre 2013  
 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 6 décembre 2013 volume 2013 P n°  
 6882.

**Pour la parcelle section A n° 731**

Acquisition suivant acte d'acquisition reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_ le 14  
 mars 2014 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 27 mars 2014 volume 2014 P  
 n°1909

**Pour la parcelle section A n° 756**

Acte contenant échange reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 14 mars 2014  
 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 28 mars 2014 volume 2014 P n° 1971.

**Pour les parcelles section B n° 1607 et 1640**

Suivant adjudication en date du 25 juin 2013 publiée au service de la publicité foncière  
 de \_\_\_\_\_ le 19 mai 2014 volume 2014 P n° 3110.

**Pour la parcelle section B 1630**

Acquisition suivant acte reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 24 mai 2005  
 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 22 juillet 2005 volume 2005 P n° 4871.

**Pour la parcelle section B n° 1636**

Acquisition suivant acte reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 2 août 2005  
 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 28 septembre 2005 volume 2005 P  
 n° 6379.

**Pour la parcelle section B 1637**

Acquisition suivant acte reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 21 mars 2014  
 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 27 mars 2014 volume 2014 P n°  
 1907

**Pour les parcelles section B n° 1641, 1642**

Acquisition suivant acte reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 30 septembre  
 2005 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 30 novembre 2005 volume  
 2005 P n° 7800.

**Pour la parcelle section B n°1571**

Acte contenant échange reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 10 décembre  
 2013 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 3 février 2014 volume 2014 P  
 n° 771

**Pour la parcelle section B n° 1584**

Acte contenant échange reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 26 mars 2014  
 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 5 mai 2014 volume 2014 P n° 2837.

**Pour la parcelle section B n° 1599**

Acquisition suivant acte reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 19 juillet 1996  
publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 30 août 1996 volume 1996 P n° 4242.

**Pour les parcelles section B n° 1592, 1597, 1671, 2731(ex 1794), 2727 (ex 1672)**

Acquisition suivant acte reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 30 décembre  
2000 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 20 juillet 2012 volume 2012 P n°  
4768.

Et pour les parcelles B 2731 et 2727 : procès-verbal du cadastre du 11 avril 2014 publié  
au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ volume 2014P n° 2320.

**Pour la parcelle section B n° 2733 (ex 1828)**

Acquisition suivant acte reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 30 septembre  
2005 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 14 décembre 2005 volume 2005  
P n° 8211.

Et procès-verbal du cadastre du 11 avril 2014 publié au service de la publicité foncière  
de \_\_\_\_\_ volume 2014P n° 2320.

**Pour les parcelles section B 1646 et 1647**

Acquisition suivant acte reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 2 janvier 2014  
publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 20 janvier 2014 volume 2014 P n°  
441.

**Pour les parcelles section B n° 2736 (ex1688) et 2738 (ex 1689)**

Echange suivant acte reçu par Me \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 15 novembre  
2013 publié au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_ le 6 décembre 2013 volume  
2013 P n° 6875 suivi d'une attestation rectificative publiée le 14 avril 2014 volume 2014  
P n° 772

**Pour les parcelles section B n° 1589, 1565, 1632, et 1645**

EXPROPRIATION suite DUP du \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la  
publicité foncière de \_\_\_\_\_

|  |
|--|
| <b><u>SITUATION LOCATIVE DES BIENS</u></b> |
|--|

Il est ici précisé que le site est à ce jour libre d'occupation.

|                              |
|------------------------------|
| <b><u>REGLEMENTATION</u></b> |
|------------------------------|

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L.132-3 du code de  
l'environnement

*« 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. »*

Le marais des constitue un réservoir de biodiversité et assure en ce sens une fonction biologique importante.

En effet, les milieux de prairies humides, roselières aquatiques et étang abritent un très grand nombre d'espèces animales et végétales. Elles constituent un habitat tout particulièrement stratégique en période de reproduction, de migration et d'hivernage pour la biodiversité patrimoniale menacée.

La biodiversité patrimoniale observée au sein du site est notamment constituée des éléments suivants :

Habitats:

- Forêt alluviale à saule blanc (menacé à l'échelle européenne)
- Peuplement de grands héliophytes sur tourbe alcaline à roseau (menacé à l'échelle régionale et départementale)

Espaces végétales :

- Flore protégée :
  - renoncule scélérate ;
  - gratiole officinale ;
  - germandrée des marais ;
  - euphorbe des marais.

Espèces animales :

- Insectes :
  - grand sylvain ;
  - cuivré des marais ;
  - agrion nain.
- Oiseaux :
  - martin-pêcheur d'Europe ;
  - râle d'eau ;
  - bouscarle de Cetti ;
  - petit gravelot ;
  - bécassine des marais ;
  - grande aigrette ;
  - sarcelle d'hiver ;
  - sarcelle d'été ;
  - harle bièvre ;
  - fuligule milouin ;
  - nette rousse ;
  - grèbe huppé
  - tarier des près
  - cigogne blanche
- Mammifères :
  - Castor d'europe
- Amphibiens :

- Triton palmé
- Grenouille rousse
- Grenouille agile
- Crapaud commun

Les parties conviennent de prendre les mesures ci-après définies afin de **maintenir, conserver et gérer** les éléments de biodiversité et les fonctions écologiques restaurés suite aux travaux.

A cet effet il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :

#### Gratuité - Durée

La présente convention est consentie **à titre gratuit de part et d'autre** pour une durée de **TRENTE ANS** (30 ans).

Elle commencera à courir à compter de ce jour 14 mai 2018 et s'achèvera le 13 mai 2048.

Le présent contrat sera renouvelé par période de DIX ANS (10 ans) sans limitation du nombre de renouvellement.

#### Obligations réciproques des parties

Les présentes obligations sont consenties dans le but de **maintenir, conserver et gérer la biodiversité** présente sur le site et les fonctionnalités écologiques qui ont été rétablies.

#### **Obligations prises par le PROPRIETAIRE**

Le **PROPRIETAIRE** s'engage irrévocablement à :

- **Ne pas construire** sur les parcelles (hormis les équipements pédagogiques prévus au projet) ;
- Plus généralement **ne pas porter atteinte**, de quelque manière qu'il soit, **aux espèces de faune et de flore et habitats du site** ; Mettre en œuvre toutes actions en son pouvoir, de nature à éviter le dérangement de la faune, en particulier du fait de la pénétration ou de la circulation de personnes ou véhicules en dehors des équipements pédagogiques et des chemins de découverte ;
- **Mettre à disposition les parcelles**, au pour l'accomplissement des missions décrites ci-après.

#### **Obligations du COCONTRACTANT**

Le **COCONTRACTANT** indique que les usages et pratiques qu'il mettra en place sur le site, concourent à la bonne gestion du site telle que prévue par le document d'objectif du site Natura 2000 dont il est question dans l'exposé liminaire.

Le **COCONTRACTANT** s'engage à :

- **Assurer une gestion écologique du site conformément au plan de gestion écologique** défini et approuvé par les parties au contrat ;

- ▷ **Réaliser** des inventaires et un suivi de l'évolution des habitats et des espèces en lien avec les modalités de gestion.

Le **PROPRIETAIRE** autorise le **COCONTRACTANT** à faire exécuter les interventions par tous tiers de son choix et procéder à toutes expérimentations qu'il jugera nécessaires.

Le **plan de gestion écologique** est élaboré par le **COCONTRACTANT** et approuvé par le **PROPRIETAIRE**. Il respectera les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 3 juillet 2015 et sera renouvelé tous les **10 ans**.

Si à l'occasion des visites sur le site, le **COCONTRACTANT**, ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, susceptibles de venir perturber l'exécution des présentes, il est tenu d'en informer le **PROPRIETAIRE** dans les plus brefs délais.

#### Modalités de révision

Les parties s'accordent sur le fait que les révisions ne peuvent avoir pour effet de vider le contrat initial de sa substance.

S'il advient qu'au cours de l'exécution du contrat l'une des parties constate qu'un nouvel élément de biodiversité ou fonctionnalité écologique doit faire l'objet d'une action visant à la maintenir, conserver, gérer ou restaurer, cette dernière doit en informer l'autre.

La partie la plus diligente pourra saisir l'autre pour demander une révision. Cette demande se fera par écrit.

Cette modification ne pourra porter que sur les modalités de mise en œuvre des obligations.

#### Sanction de l'inexécution du contrat

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article 1103 du code civil repris ci-après.

*« Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ».*

Tous travaux non réalisés suite à la survenue d'un événement de force majeure n'entraînent pas la résiliation du contrat.

Si l'une des parties n'exécute pas ses obligations, l'autre devra la mettre en demeure de s'exécuter par écrit. La partie défaillante dispose d'un délai de deux mois à compter de la mise en demeure pour exécuter ses obligations.

En cas d'impossibilité, un règlement amiable sera privilégié. Au besoin, les deux parties désigneront un arbitre d'un commun accord. À défaut, le rôle d'arbitrage sera dévolu au Préfet.

#### Cession du contrat

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil, les parties s'accordent pour qu'en cas de fusion ou d'absorption /disparition du **COCONTRACTANT** aux présentes ses obligations soient transmises à seulement à la personne juridique née de cette opération.

Le **PROPRIETAIRE** donne par avance, son accord à cette cession.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que la cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité.

Elle ne produira ses effets à l'égard du **PROPRIETAIRE** que lorsqu'il prendra acte de cette cession ou qu'il en recevra une notification.

### Mesures d'informations réciproques

#### **Information en cas de modification dans la jouissance du bien**

En cas de changement de situation dans les conditions de jouissance du bien le **PROPRIETAIRE** s'engage à en informer le **COCONTRACTANT** dans les meilleurs délais. Dans l'hypothèse de la conclusion d'un bail rural postérieur aux présentes, le **PROPRIETAIRE** s'engage à informer le preneur à bail de l'existence des obligations réelles souscrites.

Cette information sera due en cas de changement d'identité de l'exploitant à quelque titre que ce soit, de signature de contrat de mise à disposition du bien.

#### **Information en cas de signature d'une nouvelle obligation réelle environnementale**

Si le **PROPRIETAIRE** souhaite contracter de nouvelles obligations réelles environnementales il s'engage à informer le **COCONTRACTANT** de son souhait.

Ces informations seront délivrées par écrit au **COCONTRACTANT**.

### ETAT DES LIEUX

Un état des lieux des habitats, de la flore et de la faune a été élaboré.

Un exemplaire dudit état des lieux demeure annexé aux présentes.

Les parties conviennent qu'un état des lieux élaboré dans les mêmes conditions techniques et scientifiques sera réalisé en fin de contrat.

### DECLARATIONS

#### Accord du fermier

Ainsi qu'il a été exposé au paragraphe 4 le bien n'est pas loué à un exploitant agricole de sorte que la formalité prévue au dernier alinéa de l'article L.132-3 du code de l'environnement n'était pas requise.

#### Environnement et urbanisme

Les parties dispensent le notaire de toutes recherches relatives à la situation du bien en matière d'urbanisme, de risques naturels et technologiques et concernant la situation environnementale du bien.

### PACTE DE PREFERENCE

Le **PROPRIETAIRE**, en cas de cession à titre onéreux de tout ou partie des biens ci-avant désignés, s'engage à en proposer en priorité l'acquisition à titre onéreux au **COCONTRACTANT** ci-avant plus amplement désigné et qualifié.



Il est précisé que le **COCONTRACTANT** ne prend aucun engagement d'acquérir.

#### **Durée du pacte**

Le présent pacte de préférence est conclu pour une durée de **30 ans (TRENTE)** à compter de la signature des présentes.

En cas de renouvellement du contrat, le pacte de préférence se renouvellera automatiquement pour la même durée, et ce à chaque renouvellement.

Le **COCONTRACTANT** est libre de renoncer, à tout moment, au bénéfice du pacte de préférence, il en avisera le propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **Obligations des parties**

Dans le cas où le **PROPRIETAIRE** décide de céder à titre onéreux, tout ou partie des biens désignés aux présentes, pendant la durée du présent contrat, il s'oblige à notifier en priorité au cocontractant le prix, les modalités de paiement et les conditions de la cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La date de réception de la lettre recommandée fixera le point de départ d'un délai de 60 jours pendant lequel le cocontractant pourra informer le propriétaire de son intention d'acquérir prioritairement le bien. Le cas échéant, le cocontractant en avisera le propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'absence de réponse dans un délai de 60 jours vaut refus tacite de l'offre.

En cas de refus express ou tacite, le propriétaire sera libre de proposer la cession de tout ou partie du bien à des tiers aux mêmes prix, modalités de paiement et conditions que ceux proposés au cocontractant.

En cas d'acquisition par un tiers suite à un refus du cocontractant, le propriétaire s'engage à lui communiquer, dans le mois suivant la signature de l'acte authentique, copie de l'acte de vente signé par les parties.

Le propriétaire s'interdit de concéder à un tiers tout droit susceptible de porter atteinte aux droits de propriété et de jouissance dont serait titulaire le cocontractant, en cas d'acceptation d'une offre de vente.

Pendant toute la durée du présent pacte, le propriétaire s'oblige à conserver et entretenir le bien et à ne pas en modifier l'aspect, la nature ou la consistance.

Le présent contrat oblige solidairement et indivisiblement entre eux les héritiers et ayants cause du propriétaire, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

#### **Clause pénale**

A défaut de respect par le propriétaire de ses obligations, il s'engage à verser au cocontractant, à titre de clause pénale, la somme de 50.000 euros.

**Cession-substitution du pacte**

Le présent pacte de préférence étant consenti et accepté "intuitu personae", les parties s'interdisent de céder tout ou partie des droits issus des présentes, ou de se substituer à titre onéreux toute personne physique ou morale, sauf accord exprès et préalable de l'autre partie.

**Publicité foncière**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de . Pour les besoins de la publicité foncière, la présente convention est évaluée à la somme de XXX.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

**Déclarations fiscales**

Il résulte des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement qu'établi 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.

**COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise à chacune des parties.

**FRAIS**

Les frais, droits et émoluments des présentes sont à charge du **COCONTRACTANT**.

**DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur adresse respective.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n°2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités) ;
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne l'association dénommée \_\_\_\_\_ par la production d'une copie authentique de l'acte contenant ses statuts le 5 février 1991.

Et notamment en ce qui concerne la COMMUNE DE \_\_\_\_\_ au vu de son SIREN.numéro \_\_\_\_\_

### **ANNEXES**

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

**DONT ACTE sur DIX SEPT pages**

FAIT A \_\_\_\_\_

les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

**Cet acte comprenant :**

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :

**CONTRAT DE CONSTITUTION D'OBLIGATIONS  
REELLES ENVIRONNEMENTALES**

**L'an DEUX MILLE dix sept**  
En la mairie

Le maire de la commune de \_\_\_\_\_ agissant en vertu de l'article L  
1311-14 code général des collectivités territoriales

A reçu le présent acte contenant :

**CONSTITUTION                    D'OBLIGATIONS                    REELLES**  
**ENVIRONNEMENTALES**

**La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE \_\_\_\_\_**, dont le  
siège est situé au \_\_\_\_\_ représentée par Monsieur  
, Vice-président, conformément à un arrêté du Président  
portant délégation d'une partie de ses fonctions assortie d'une  
délégation de signature en date du \_\_\_\_\_ et spécialement habilitée  
par la délibération en date du \_\_\_\_\_, dont une copie  
restera annexée au présent acte,  
D'une part, dénommée

et

**LA VILLE DE \_\_\_\_\_**, dont le siège est situé \_\_\_\_\_,  
représentée par Monsieur \_\_\_\_\_, Adjoint au Maire, conformément  
à un arrêté du Maire portant délégation d'une partie de ses  
fonctions assortie d'une délégation de signature en date  
et spécialement habilitée par la délibération en date du \_\_\_\_\_,  
dont une copie restera annexée au présent acte,  
D'autre part, dénommée « La Ville »,

**Il a été convenu ce qui suit**

## EXPOSE PREALABLE

Par arrêté préfectoral en date du , le Préfet du a déclaré d'utilité publique les travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de Voie .

Par ailleurs, les effets du projet sur l'environnement qui ne peuvent être totalement évités ni réduits davantage nécessitent la mise en place par la de mesures de compensations environnementales. Le cadrage de ces clauses environnementales est défini par le dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau de décembre 2016 dont le volet traitant des mesures compensatoires sur l'environnement a été jugé recevable par les services de l'Etat compétents en la matière (Direction départementale des Territoires).

Cependant, ne possédant pas de terres suffisantes pour répondre au besoin de compensations environnementales du projet, la va grever des terrains d'obligations réelles environnementales en tant que mesures compensatoires.

Le présent contrat est établi en vertu de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

## ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de définir les obligations réelles environnementales utilisées à des fins de compensation dans le cadre du projet de Voie de sous maîtrise d'ouvrage de la , dont la finalité est le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques, à constituer sur des parcelles appartenant à la Ville.

## ARTICLE 2 : DETERMINATION DES OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES

Les obligations réelles environnementales utilisées à des fins de compensation dans le cadre du projet de sont les suivantes :

- La création d'une zone humide,
- La réhabilitation de cultures humides en prairies humides ou roselières,
- L'amélioration écologique de prairies humides,
- La restauration d'une lande sableuse,
- L'aménagement d'un corridor biologique en limite Nord de la

**ARTICLE 3 : DESIGNATION DES IMMEUBLES GREVES DES OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES**

Les immeubles grevés des obligations réelles environnementales, situés sur la commune de \_\_\_\_\_, sont les parcelles non bâties à usage agricole suivantes :

| Références cadastrales | Adresse | Surface retenue (en ares) | Obligations réelles environnementales                          |
|------------------------|---------|---------------------------|--|
| CL n°48                |         | 11,00                     | Réhabilitation de cultures humides en roselière                |
| CL n°48                |         | 69,38                     | Amélioration écologique de prairies humides : roselière        |
| CM n°158               |         | 120,00                    | Restauration d'une lande sableuse                              |
| CN n°106               |         | 40,00                     | Aménagement d'un corridor biologique                           |
| CP n°209               |         | 3,00                      | Aménagement d'un corridor biologique                           |
| CP n°236               |         | 12,00                     | Aménagement d'un corridor biologique                           |
| CP n°239               |         | 0,90                      | Aménagement d'un corridor biologique                           |
| EN n°2                 |         | 46,59                     | Amélioration écologique de prairies humides : prairie à azurés |
| EN n°6                 |         | 22,70                     | Amélioration écologique de prairies humides : prairie à azurés |
| LS n°21/16             |         | 36,86                     | Réhabilitation de cultures humides en prairie humide et mare   |
| LS n°23/17             |         | 3,90                      | Réhabilitation de cultures humides en prairie humide et mare   |
| ZB n°53                |         | 50,78                     | Réhabilitation de cultures humides en prairie                  |
| ZB n°85                |         | 62,59                     | Réhabilitation de cultures humides en prairie à azurés         |
| ZB n°86                |         | 32,97                     | Amélioration écologique de prairies humides : prairie à azurés |
| ZC n°13                |         | 6,24                      | Réhabilitation de cultures humides en prairie à azurés         |

|             |  |        |   |
|-------------|--|--------|---|
| ZC n°17     |  | 178,00 | Réhabilitation de cultures humides en prairie       |
| ZC n°72     |  | 236,00 | Création d'une zone humide à destination de prairie |
| ZC n°212/18 |  | 84,00  | Amélioration écologique de prairies humides         |

#### **ARTICLE 4 : ORIGINES DE PROPRIETE**

La Ville de est propriétaire des parcelles désignées en article 3 du présent contrat et dûment inscrites au Livre Foncier de

Pour plus de précisions quant à l'origine de propriété, les parties se référeront expressément aux annexes du Livre Foncier.

#### **ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DE LA CAH**

La s'engage à :

- réaliser les mesures de compensation environnementale correspondantes au démarrage des travaux générant les impacts sur l'environnement,
- prendre à sa charge le suivi des mesures de compensation environnementale.

#### **ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DE LA VILLE**

La Ville s'engage à

- mettre en place, à titre gracieux, des contrats de fermage à clauses environnementales sur les parcelles désignées en article 3 du présent contrat, à l'exception des parcelles cadastrées section CM n°158, section CN n°106, section CP n°209, 236 et 239 ;
- à informer, en cas de vente d'un terrain ou partie de terrain, l'acquéreur de l'existence de l'obligation réelle environnementale qui le grève. L'acte de vente devra la retranscrire.

#### **ARTICLE 7 : DUREE DU CONTRAT**

Le présent contrat prend effet à compter de sa signature pour une durée de 35 ans.

La durée du présent contrat pourra être prorogé, par avenant, en cas de report dans la mise en œuvre d'une ou plusieurs mesures de compensation environnementale.

## **ARTICLE 8 : DISPOSITIONS FINANCIERES**

La \_\_\_\_\_ versera à la Ville une indemnité pour perte de revenu induite par la conclusion de contrat de fermage à clauses environnementales, mis en place à titre gracieux, sur les parcelles désignées en article 3 lui appartenant, à l'exception des parcelles cadastrées section CM n°158, section CN n°106, section CP n°209, 236 et 239.

Cette perte de revenu est calculée de la manière suivante : pour chaque parcelle concernée, en fonction de sa nature et de sa surface impactée, le montant correspond au loyer qu'aurait dû percevoir la Ville pendant la durée de 35 ans (voir annexe 1). Le calcul est basé sur l'indice national des fermages défini par arrêté ministériel publié au 1er octobre 2016 soit 109,59.

Ce montant s'élève à \_\_\_\_\_.

La \_\_\_\_\_ s'engage à verser à la Ville cette somme en une seule fois, dans l'année suivant la mise en œuvre de la dernière mesure de compensation environnementale.

## **ARTICLE 9 : MODIFICATION DU CONTRAT**

Le présent contrat pourra être modifié par voie d'avenant, à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, si une disposition législative ou réglementaire le nécessitait ou si des obligations complémentaires de compensation devaient être imposées à la par les services de l'Etat. Tout projet d'avenant devra être approuvé par les deux parties.

Aucune modification du présent contrat ne pourra porter sur une réduction de la durée dudit contrat.

## **ARTICLE 10 : RESILIATION DU CONTRAT**

Le présent contrat ne pourra être résilié qu'après mise en œuvre de mesures compensatoires de substitution acceptées par l'Etat. La s'oblige à rechercher activement une solution alternative.

## **ARTICLE 11 : LITIGES**

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application du présent contrat, une voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.



En cas d'échec des voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application du présent contrat devra être porté devant le tribunal administratif de

#### **ARTICLE 12 : FRAIS, IMPOTS**

Le présent 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.

#### **ARTICLE 13 : LIVRE FONCIER – RENONCIATION**

Les parties contractantes requièrent l'inscription au Livre Foncier de des parcelles objet du présent contrat de constitution d'obligations réelles environnementales.

Elles renoncent à la notification prescrite de la part du Bureau du Livre Foncier contre remise d'un certificat d'inscription entre les mains du maire soussigné.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font  
élection de domicile :

pour la            en son siège  
pour la Ville, en sa mairie.

DONT ACTE

Fait et passé à            le **29 SEP. 2017**

Et après lecture faite, approuvé et signé par les comparants et par  
Nous.

Pour la Communauté  
d'Agglomération de

Pour la Ville

Le Maire

Annexe 1 : Modalités de calcul du montant forfaitaire dû par la à la Ville pour les parcelles grevées d'obligations réelles environnementales en tant que mesure compensatoire environnementales au projet de

| Références cadastrales | Adresse | Superficie à indemniser (en ares) | Nature / Classe | Obligations réelles environnementales : Mesure compensatoire   | Exploitant | Loyer annuel |
|------------------------|---------|-----------------------------------|-----------------|--|------------|--------------|
| Section CL n°4B        |         | 11,00                             | pré - 3         | réhabilitation de cultures humides en roseillère               |            |              |
| Section CL n°48        |         | 69,38                             | pré - 3         | amélioration écologique de prairies humides : roseillère       |            |              |
| Section EN n°2         |         | 46,59                             | pré - 3         | amélioration écologique de prairies humides : prairie à azurés |            |              |
| Section EN n°6         |         | 22,70                             | pré - 3         | amélioration écologique de prairies humides : prairie à azurés |            |              |
| Section LS n°21/16     |         | 36,86                             | terre - 3       | réhabilitation de cultures humides en prairie humide et mare   |            |              |
| Section LS n°23/17     |         | 3,90                              | terre - 4       | réhabilitation de cultures humides en prairie humide et mare   |            |              |
| Section ZB n°53        |         | 50,78                             | pré - 3         | réhabilitation de cultures humides en prairie                  |            |              |
| Section ZB n°85        |         | 62,59                             | pré - 2         | réhabilitation de cultures humides en prairie à azurés         |            |              |
| Section ZB n°86        |         | 32,97                             | pré - 3         | amélioration écologique de prairies humides : prairie à azurés |            |              |
| Section ZC n°13        |         | 6,24                              | pré - 1         | réhabilitation de cultures humides en prairie à azurés         |            |              |
| Section ZC n°17        |         | 178,00                            | pré - 3         | réhabilitation de cultures humides en prairie                  |            |              |
| Section ZC n°72        |         | 236,00                            | pré - 2         | Création d'une zone humide à destination de prairie            |            |              |
| Section ZC n°212/18    |         | 84,00                             | pré - 3         | Création d'une zone humide à destination de prairie            |            |              |
| <b>TOTAL sur 1 an</b>  |         |                                   |                 |  |            |              |

Montant forfaitaire dû sur la base de 35 ans