



OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

L'ORE, qu'est-ce que c'est ?

Contrat sous forme authentique **signé entre un propriétaire et une collectivité, un établissement public¹ ou une association environnementale**, l'obligation réelle environnementale² permet de **mettre en place des actions de maintien, conservation, gestion ou restauration sur les parcelles**, pour une **durée déterminée** (99 ans maximum).

Il peut s'agir par exemple d'une obligation de planter des haies, de restaurer une mare, de protéger une zone humide, de ne pas artificialiser, de ne pas drainer, de ne pas utiliser de produits phytopharmaceutiques...

L'ORE peut être utilisée à **des fins de compensation écologique** et constitue alors une alternative à l'acquisition foncière.

Les **obligations, attachées au bien et transmises avec le bien vendu ou reçu en héritage**, survivent à tout changement de propriétaire, jusqu'à la fin du contrat. Néanmoins, le contrat doit prévoir des **possibilités de révision et de résiliation**.

Mais si le contrat stipule des conditions de révision et de résiliation restrictives, le propriétaire ne pourra pas s'exonérer des obligations prévues au contrat. Se pose alors la question de la **baisse de la valeur vénale du bien**, volontairement consentie, du fait des obligations supportées.

Quel impact pour l'agriculteur fermier ?

Sans être lui-même partie au contrat d'ORE, le preneur est fortement impacté car **tout ou partie des obligations pèsent sur lui**. Il peut s'agir par exemple d'une ORE interdisant le curage des fossés abritant faune et flore remarquables, ce qui n'est pas sans impact sur la capacité de l'agriculteur fermier exploitant à entretenir ses écoulements.

¹ Établissement public d'aménagement, Établissement public de coopération intercommunale, Établissement territorial de bassin, parc national, syndicats de rivière, agence de l'eau, agence française pour la biodiversité

² Article L132-3 du code de l'environnement : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGI-TEXT000006074220&idArticle=LEGIARTI000033025775>

Un propriétaire ne peut contracter une ORE qu'avec l'accord préalable de son fermier. Si le fermier ne répond pas dans le délai de 2 mois, cela entraîne son acceptation tacite, mais seulement dans le cas où l'ORE est compatible avec le bail préexistant.

En cas de refus, le fermier doit motiver sa décision, c'est-à-dire expliquer les raisons qui le conduisent à refuser. Le problème est que la loi ne précise pas quels sont les motifs recevables : incapacité de l'ORE à atteindre le but visé ? Désaccord avec le type d'actions préconisées ? Incompatibilité avec le travail agricole ? Simple convenance du fermier ? La CR regrette ce flou résultant de la loi, susceptible de générer un contentieux abondant entre fermiers et propriétaires.

En cas d'acceptation du fermier, **si l'ORE n'est pas compatible avec le bail rural**, il faut :

- **soit insérer une clause environnementale dans le bail ;**
- **soit** maintenir le bail rural en l'état et **mettre en place un contrat complémentaire** entre l'exploitant et son propriétaire,
 - tel qu'une convention pour **paiement pour service environnemental (PSE)**,
 - ou tel qu'un **contrat de prestation**.

En amont de l'adoption de la loi « biodiversité » de 2016, la CR partageait le point de vue des propriétaires souhaitant pouvoir conserver un droit de regard sur des pratiques pouvant compromettre l'état de leur foncier. Mais eu égard à ses incidences sur le fermier, elle jugeait préférable que ce droit de regard reste cantonné à un nombre limité de situations, tenant soit à la personne du bailleur, soit aux terrains concernés. Ce n'est hélas pas cette vision qui a été retenue dans le cadre de la loi.

Les clauses environnementales insérables dans le bail sont listées par l'article R411-9-11-1 du Code rural :

- le non-retournement des prairies ;
- la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- les modalités de récolte ;
- l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelles ;
- la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- la couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
- les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- la diversification de l'assolement ;
- la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets ;
- les techniques de travail du sol ;

- la conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique ;
- les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

L'insertion d'une clause environnementale peut fragiliser la situation de l'agriculteur fermier car **en cas de non-respect, le bail peut être résilié à l'initiative du bailleur.**

Il en va différemment pour le **non-respect d'un contrat de prestation ou d'une convention de PSE, engageant la responsabilité contractuelle de l'agriculteur mais ne menaçant pas son bail.**

Quelle rémunération pour l'agriculteur ?

Une contrepartie, financière ou en nature (assistance technique), peut être accordée au propriétaire contractant et la commune peut le dispenser de la TFNB.

De son côté, **le fermier peut bénéficier d'une réduction de loyer³ mais le loyer ne peut être nul.** Un **contrat complémentaire (PSE ou prestation) peut aussi rémunérer l'exploitant** ou lui apporter une contrepartie non financière.

Mais attention, dans tous les cas où elle met en jeu de l'argent public, **cette rémunération tombe sous le coup des aides d'État : plafond de minimis de 15 000 € sur les 3 derniers exercices fiscaux** (l'exercice en cours et les 2 précédents, l'année fiscale allant du 1^{er} janvier au 31 décembre). Ce sera par exemple le cas pour un **bail rural environnemental consenti par une personne publique propriétaire** et doublé d'une ORE, les collectivités étant très friandes de clauses environnementales.

Avec une **compensation financière plafonnée**, le fermier peut ne pas avoir intérêt à ce que son propriétaire contracte une ORE. Selon le contexte, la CR conseille au fermier de bien peser le pour et le contre avant de l'accepter et le cas échéant, de bien motiver son refus.

³ Article L411-11 du code rural : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGI-TEXT000006071367&idArticle=LEGIARTI000006583739&dateTexte=&categorieLien=cid>