



LA PISTE DES ORE Pour le maintien des terres en bio

Depuis la loi reconquête de la biodiversité du 8 août 2016, tout propriétaire peut créer, s'il le souhaite, une protection environnementale attachée à ses terres grâce à un contrat : les obligations réelles environnementales (ORE). Elles permettent de faire perpétuer les pratiques agricoles favorables à l'environnement
► Voir article L.132-3 du code de l'environnement

LES OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES, C'EST QUOI ?

Les ORE sont des obligations de faire ou de ne pas faire, qui sont dites réelles, c'est-à-dire attachées à la terre. Leur finalité est « le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques ».

Elles naissent par le biais d'un contrat conclu entre un propriétaire et une collectivité publique, établissement public (Conservatoire du littoral, Agences de l'eau...) ou privé (Bretagne Vivante, LPO...) agissant pour la protection de l'environnement. Ce co-contractant s'assurera et aidera le propriétaire à répondre de ses obligations.



LES INTÉRÊTS DES ORE

► **Une grande liberté** : les parties choisissent librement l'objet, la durée, les modalités de révisions et de résiliation du contrat

Un arbre centenaire, une haie ordinaire, ou une fonction écologique telle que la qualité de l'eau ou la séquestration du carbone peuvent être protégés !

► **La pérennité** : les obligations peuvent perdurer jusqu'à 99 ans ! **Les ORE sont attachées à la terre et s'imposent aux propriétaires successifs.**

• EXEMPLE DE CADRAGE VIA LES ORE

OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE	CONTREPARTIES DE L'ORGANISME CO-CONTRACTANT
<ul style="list-style-type: none"> . Obligations de faire : respect des principes de l'AB, restauration et entretien d'une zone humide, maintien des haies, d'une couverture permanente des sols... . Obligations de ne pas faire : ne pas construire de bâti, ne pas utiliser d'herbicides... 	<ul style="list-style-type: none"> . Peut s'assurer du respect des obligations . Peut délivrer des conseils, accompagnements techniques, formations aux propriétaires et/ou aux usagers (agriculteurs...) . Peut valoriser l'ORE auprès du grand public . Peut s'engager à des contreparties financières (rare)

► ORE et chasse

Il n'est pas possible d'interdire la chasse dans une ORE. L'ORE « ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques ».

► ORE et bail rural : le cas où le propriétaire n'est pas exploitant

Les obligations pèsent d'abord sur le propriétaire, mais le locataire est loin d'être oublié. L'accord du locataire est nécessaire pour la création d'une ORE. Son refus doit être motivé.

Il est possible de transmettre les obligations au locataire par le bail rural à clauses environnementales ou par la conclusion de conventions directement entre le locataire et l'organisme co-contractant.

► Le prix d'une ORE, C'est combien ?

L'ORE est un acte authentique donc il faut prévoir les frais du notaire (Environ 1500 euros). Il est coutume de partager le prix entre les co-contractants. Mais il est aussi possible que l'organisme co-contractant paie le tout. Il peut aussi assurer une contrepartie financière. Conseil : demander une convention préalable.

► Les avantages fiscaux

Exonération :

- de la taxe de publicité foncière
- des droits d'enregistrement
- de la taxe foncière sur le non-bâti (possible selon les choix de la commune)

L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE DANS LES ORE

Il est possible d'intégrer l'agriculture biologique dans les ORE. Serait-ce un moyen de protéger les terres bio ?

• LES CHIFFRES CLÉS

L'étude portée par la FNAB et le FCEN en 2020 indique que :

- ▶ 80% des ORE contiennent des terres agricoles
- ▶ 1/5 d'entre elles utilisent l'AB pour les mettre en œuvre
- ▶ 1/3 d'entre elles utilisent l'ORE dans le cadre d'une transmission pour maintenir certaines pratiques agricoles

Mais des questions restent en suspens : est-ce qu'intégrer l'agriculture bio comme obligation est une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre ? Un doute qui n'est pas encore levé par la jurisprudence. Alors faisons le pari de la bio !

• COMMENT INTÉGRER L'AB DANS UNE ORE ?

- ▶ Mention du respect des principes de la bio
- ▶ Mention détaillée, en plus, des pratiques en AB que l'on souhaite maintenir particulièrement (par exemple interdiction d'usage d'herbicides)
- ▶ Mention du contexte écologique (zone à enjeux nitrates, pesticides, ...). Notons que toute la Bretagne est classée en « zone vulnérable » nitrate.

LES CONSEILS PRATIQUES

La configuration idéale de départ, c'est le projet commun : des parties ambicieuses et motivées faciliteront grandement l'établissement d'objectifs communs.

- ▶ **Choisir comme co-contractant une structure proche et expérimentée** dans la gestion de l'environnement et ayant les moyens de s'investir.
- ▶ **Proposer des surfaces minimums**, ou des parcelles avec un intérêt écologique, pour donner envie aux structures de se lancer !
- ▶ **Penser à la longévité des obligations :** que sera-t-il possible de faire dans 10, 20, 50 ans ? La clef c'est ne pas être trop précis pour permettre l'adaptation de l'ORE au contexte futur.
- ▶ **Montrer que l'ORE est conclue au profit de l'intérêt général** (environnemental, social, santé ..)

ORE ET AUTORISATION D'EXPLOITER

Il est important de communiquer largement sur l'existence d'ORE sur les terres, de manière à éviter que des producteurs-trices qui ne seraient pas prêts à respecter les contraintes de l'ORE demandent une autorisation d'exploiter (AE).

Objectif : éviter que le SDREA attribue une AE à un projet « non ORE compatible » plutôt qu'à un projet « ORE compatible ». Les CDOA structure auront leur rôle à jouer !

ORE ET SAFER

Est-ce que la SAFER doit respecter les ORE ? « Tout propriétaire », y compris la SAFER doit respecter les ORE. Mais la nature de son droit de préemption pose toujours question. Alors, un conseil : privilégier l'acquisition à l'amiable pour éviter le contentieux !

GLOSSAIRE

ORE : obligations réelles environnementales

FNAB : Fédération Nationale d'Agriculture Biologique

FCEN : Fédération des Conservatoires d'Espaces Naturels

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (structure qui régule le marché de la propriété foncière)

SDREA : Schéma Directeur Régional d'Exploitation Agricole (texte grâce auquel les autorisations d'exploiter sont délivrées)

CDOA : Commission Départementale d'Orientation Agricole (organe qui adapte le SDREA au contexte local dans la délivrance des autorisations) d'exploiter)

AE : Autorisation d'Exploiter

Ils soutiennent la bio en Bretagne :



Avec la contribution financière du compte d'affectation spéciale «développement agricole et rural»



MESSAGE AU PROPRIÉTAIRE MOTIVÉ MAIS INQUIET QUAND À L'ATTRACTIVITÉ DE SES TERRES.

C'est une question légitime à se poser lors d'une mise en vente/location.

Mais gardons à l'esprit qu'en Bretagne :

▶ 40 % des installations aidées se font en AB ! Il y a donc du monde intéressé et motivé.

▶ Les CDOA structure ont désormais plus de pouvoir pour orienter les terres vers des projets « ORE compatibles ».

VERS QUI ORIENTER LES INTÉRESSÉS EN BRETAGNE ?

Quelques pistes :

- ▶ Ligue Protection des Oiseaux
- ▶ Agence de l'eau
- ▶ Conservatoire du littoral
- ▶ Collectivités sensibles à la bio



réseau
GAB-FRAB

Pour en savoir plus sur l'Agriculture Bio

→ Contacter le Groupement d'Agriculteurs Biologiques de votre département

▶ CÔTES D'ARMOR

GAB 22 • 02 96 74 75 65

▶ FINISTÈRE

GAB 29 • 02 98 25 80 33

▶ ILLE ET VILAINE

Agrobio 35 • 02 99 77 09 46

▶ MORBIHAN

GAB 56 • 02 97 66 32 62