

Mouvement Démocrate

Village Développement durable

Finance verte : Focus sur les Obligations réelles environnementales (ORE)

Constitutrices principales : Frédérique Tuffnell, Anne LAVAGNE
Encadrée par : David GUILLERM

1. Note politique - Finance verte

La transition écologique appelle des investissements inédits. Pour y répondre, nous proposons d'articuler deux leviers complémentaires :

- **financer** avec des **obligations vertes** (outil connu, lisible pour l'épargnant),
- **sécuriser l'impact dans la durée** avec des **Obligations réelles environnementales (ORE)**.

Les ORE sont des contrats volontaires conclus entre un propriétaire foncier et une personne morale agissant pour l'environnement. Elles créent des obligations attachées au terrain (et non à la personne) afin de maintenir, gérer ou restaurer la biodiversité. Ces engagements suivent le bien en cas de vente, ce qui garantit une protection de long terme.

Inspirées des « *conservation easements* », les ORE ouvrent le jeu au-delà des seuls outils publics : elles sont publiées à la publicité foncière, négociées dans la liberté contractuelle, et peuvent prévoir des obligations actives de faire (gestion, restauration). Elles permettent d'adapter finement les engagements aux enjeux locaux, sans recourir aux schémas lourds de servitudes classiques.

Notre proposition politique : faire des ORE l'outil juridique pivot qui verrouille l'impact écologique au cœur des investissements verts.

L'ambition est simple : chaque euro mobilisé doit produire un bénéfice écologique réel, mesurable et durable, y compris lorsque la parcelle change de propriétaire. Le mécanisme existe mais reste peu déployé. Il faut le faire passer à l'échelle et en faire un standard de l'investissement « nature ».

Pour cela, nous proposons d'activer des leviers aujourd'hui sous-utilisés : une fiscalité vraiment incitative (exonération locale de taxe foncière sur le non-bâti, neutralité de certains droits d'enregistrement), un suivi consolidé des contrats et de leurs effets, et un accompagnement structuré des acteurs (collectivités, agences de l'eau, propriétaires).

Sur l'argent public, la ligne est claire : pas de subventions sans conditions. Tout soutien lié à une ORE doit être conditionné à des objectifs écologiques explicites, à un suivi simple mais obligatoire et à un mécanisme de reprise (clawback) en cas de manquement ou de résiliation

anticipée. Les aides (prime de signature, cofinancement de gestion, incitations fiscales) sont étagées dans le temps (**signature → mise en œuvre → résultats**) et indexées sur des jalons vérifiables. Les avantages fiscaux ne s'appliquent que tant que l'ORE est respectée. Un fonds de gestion (dotation/escrow) peut être prévu pour garantir l'entretien durable, y compris en cas de changement de propriétaire, ce qui évitera de mettre en place des contrôles coûteux, l'acte notarié ORE fera foi.

En synthèse : les obligations vertes sont le canal financier. Les ORE en sont la garantie d'ancrage écologique et de permanence. C'est cette chaîne **finance → impact opposable** que nous proposons d'inscrire dans la doctrine du Mouvement Démocrate, pour concilier intégrité environnementale, crédibilité financière et exigence d'exemplarité de l'argent public.

2. Diagnostic partagé : Où en est-on des ORE et que manque-t-il ?

a) Besoin public : des effets durables, pas seulement des actions ponctuelles

On finance déjà des restaurations de milieux, des continuités écologiques, des actions sur l'eau et les sols, mais la pérennité n'est pas toujours verrouillée. Les ORE répondent précisément à cet angle mort en rendant opposables dans le temps des engagements adaptés au site.

b) Statut et usage actuel : un potentiel reconnu mais un déploiement encore limité

Le mécanisme est récent et peu utilisé (surtout utilisé en ORE compensatoires) : quelques dizaines de contrats signés et d'autres en préparation selon le premier bilan, avec un suivi national encore lacunaire qui empêche d'en mesurer pleinement l'impact.

c) Points forts spécifiques des ORE

- **Souplesse locale** : contrat de droit privé, acte notarié, adapté au site et aux enjeux, sans lourde procédure d'État (hors publicité foncière).
- **Permanence juridique** : l'obligation suit le terrain (jusqu'à 99 ans), ce qui sécurise l'effet écologique.
- **Alternative à l'acquisition** : outil moins coûteux que l'achat foncier public, utile aussi pour verrouiller des compensations sur la durée.

d) Freins opérationnels identifiés

- **Méconnaissance** du dispositif et **complexité ressentie** par les acteurs.
- **Attractivité financière insuffisante** pour le propriétaire sans levier d'incitation lisible.
- **Cadre acteurs** : besoin de clarifier qui peut être co-contractant (éviter les structures opportunistes) et de garantir la qualité écologique des contrats.
- Inviter les notaires à alléger le dispositif. Voir aussi les experts comptables.

e) Garde-fous et sécurisation (pistes déjà travaillées par l'État)

Des conditions discutées pour éviter les effets d'aubaine : durée minimale (ex. 30 ans), attestation de bonne exécution par une association agréée, distinction entre ORE « patrimoniales » et ORE de compensation (avec circuits dédiés).

f) Incitations existantes mais perfectibles

- **Exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFNB)** possible sur délibération locale, extension aux EPCI depuis 2021 pour harmoniser le levier au niveau intercommunal.
- **Allègement de coûts d'enregistrement** : **exonération** de la contribution de sécurité immobilière (CSI) à la publication des ORE, pour lever un frein à la formalisation.
- **Enseignement des pays pionniers** : la réussite tient à un régime fiscal incitatif qui compense une partie de la perte de valeur/usage consentie par le propriétaire.

g) Articulation avec les politiques publiques

Les ORE complètent les outils publics (aires protégées, Natura 2000, acquisitions) et peuvent sécuriser les mesures de compensation (séquence éviter-réduire-compenser) sur la durée des atteintes, là où des conventions simples tombent parfois à la revente.

h) Ce qui manque pour changer d'échelle (diagnostic de mise en œuvre)

- **Visibilité nationale** : un registre public simple et un bilan annuel pour suivre surfaces, types d'habitats et résultats.
- **Outillage** : modèles d'actes et guichet d'appui (kit ORE, check-lists) pour réduire le coût de transaction.
- **Incitations lisibles et conditionnelles** (fiscalité locale, primes étagées) pour rendre l'offre attractive sans chèque en blanc.

3. Propositions simples et actionnables

Faire des ORE le standard d'ancrage écologique des investissements verts, publics comme privés

Plan ORE "1000 contrats"

Un objectif national clair (par exemple 1000 ORE signées en 3 ans), avec un pilotage léger et des cibles territoriales.

Kit national ORE & guichet d'appui

Un kit national (modèles d'actes, check-lists, exemples de clauses) et un guichet unique pour accompagner propriétaires, collectivités et porteurs de projets, et un circuit rapide pour les dossiers simples.

Incitations justes et lisibles

Généraliser l'exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les parcelles sous ORE (décision locale encouragée) et une prime de signature modeste et plafonnée, cofinancée par les Régions et Agences, conditionnée à des engagements concrets et mesurables de gestion.

Obligations vertes adossées à ORE

Lorsqu'une collectivité ou un organisme public émet une obligation verte pour la biodiversité, réserver une part des fonds à des projets adossés à ORE : on finance l'action et on sécurise son maintien.

Transparence pragmatique

Un registre public des ORE (cartographie et trois indicateurs simples : surface, type d'habitat/objectif, état d'avancement) et un bilan annuel national, sans lourdeur administrative.

Action mesurable et contrôlée

Pour tout soutien public (garantie, bonification, aide), fixer des objectifs vérifiables, une clause de reprise si non-atteints et, le cas échéant, préférer apports en capital/quasi-fonds propres aux subventions à fonds perdus.

4. Principes et garde-fous

- **Permanence et opposabilité** : l'engagement doit suivre le terrain et durer suffisamment pour garantir un effet écologique réel.
- **Additionnalité et anti-greenwashing** : une ORE n'a pas vocation à remplacer des obligations légales, elle doit produire des gains nets pour le vivant.
- **Simplicité et proportionnalité** : des clauses standardisées et adaptables localement, pas d'« usine à gaz ».
- **Conditionnalité et réversibilité** : aides et avantages indexés sur des jalons (mise en œuvre, résultats), clawback et suspension des avantages si les engagements ne sont pas tenus.
- **Gouvernance et confiance** : co-contractants crédibles, transparence sur les financements, concertation avec les parties prenantes locales.
- **Équité sociale** : veiller à ce que les ORE bénéficient aux habitants (co-bénéfices santé, eau, cadre de vie) et ne renforcent pas les inégalités.

5. Éléments de langage

- « Chaque euro vert doit laisser une empreinte durable : les ORE sont le verrou qui garantit cette permanence. »
- « Pas de subventions sans conditions : objectifs clairs, suivi simple, droit de reprise si l'on ne tient pas parole. »

- « Les obligations vertes mobilisent l'épargne, les ORE pérennisent les résultats : finance et nature avancent ensemble. »
- « Nous choisissons une écologie de preuves : des engagements qui durent et des bénéfices concrets pour les territoires. »
- « Un avantage pour les entreprises souhaitant valoriser leur engagement dans la RSE. »

Références :

- Un rapport sur la mise en oeuvre des obligations réelles ...
outil2amenagement.cerema.fr/actualites/rapport-sur-la-mise-en-oeuvre-des-obligations-reelles-environnementales-ore
- Quel bilan pour les obligations réelles environnementales ? - Affaires
www.dalloz-actualite.fr/flash/quel-bilan-pour-obligations-reelles-environnementales
- Obligation réelle environnementale (ORE)
www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide-methodologique-obligation-reelle-environnementale.pdf
- Article 73 - LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de ...
www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000033016420
- Comment développer les Obligations réelles environnementales ...
<http://www.fondationbiodiversite.fr/comment-developper-les-obligations-reelles-environnementales-ore-en-france/>
- Rapport du Gouvernement au Parlement sur la mise en ...
documentation.insp.gouv.fr/insp/doc/VIIEPUBLIQUE/C7D840166E4B9DAF58F95F3F556D778A/rapport-du-gouvernement-au-parlement-sur-la-mise-en-oeuvre-du-mecanisme-d-obligations-reelles-enviro?_lg=fr-FR
- Rapports au parlement www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043303599
- Question écrite N° 36992
[www2.assemblee-nationale.fr/questions/detail/15/qe/36992/\(vue\)/pdf](http://www2.assemblee-nationale.fr/questions/detail/15/qe/36992/(vue)/pdf)
- Remise du rapport au Parlement sur les obligations réelles ... - Sénat
www.senat.fr/questions/base/2021/qSEQ210422123.html
- Les obligations réelles environnementales - Humanité et Biodiversité
www.humanite-biodiversite.fr/articles/71335-les-obligations-reelles-environnementales-reelles-mais-pas-concretes
- Un outil encore virtuel pour les collectivités www.banquedesterritoires.fr/les-obligations-reelles-environnementales-un-outil-encore-tres-virtuel-notamment-pour-les

- Fiche de synthèse du Ministère
www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Vdef-03042024-Guide%20ORE-2.pdf
- Cerema, outils de l'aménagement outil2amenagement.cerema.fr/outils/les-obligations-reelles-environnementales-ore
- www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide-methodologique-obligation-reelle-environnementale.pdf
- Comment développer les Obligations réelles ...
<http://www.fondationbiodiversite.fr/comment-developper-les-obligations-reelles-environnementales-ore-en-france/>
- Les utilités de l'obligation réelle environnementale www.rapport-congresdesnotaires.fr/2022-rapport-du-118e-congres/les-utilites-de-lobligation-reelle-environnementale
- L'obligation réelle environnementale, un outil juridique de ...
www.atd31.fr/fr/base-doc/environnement/les-obligations-reelles-environnementales.html
- Rapport du Gouvernement au Parlement sur la mise ...
www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/279397.pdf
- Les obligations réelles environnementales (ORE)
outil2amenagement.cerema.fr/outils/les-obligations-reelles-environnementales-ore