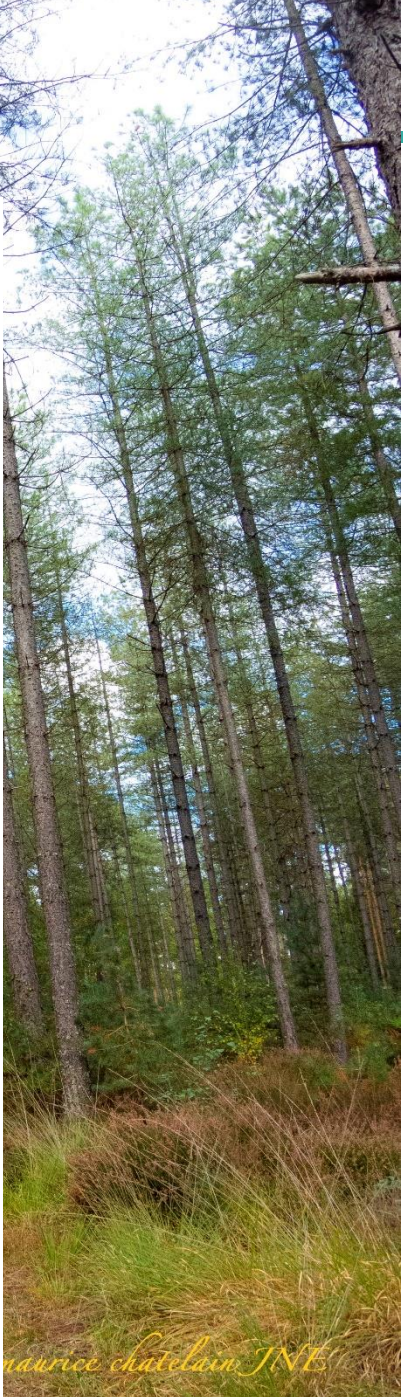




**Note de synthèse du groupe des JNE-NA**  
**Branche régionale (Nouvelle Aquitaine) de**  
**l'association des Journalistes et écrivains**  
**pour la Nature et l'Écologie (JNE)**

---



*Maurice Chatelein JNE*

**MAI 2021**

---



---

# Les Obligations Réelles Environnementales (ORE)

Un nouvel outil juridique pour permettre aux particuliers de protéger leur coin de nature

## AVANT PROPOS

Peu connues, les Obligations Réelles Environnementales (ORE) constituent pourtant un nouvel outil juridique à la disposition de toute personne souhaitant protéger un espace naturel : prairie, zone humide, forêt... Des particuliers peuvent ainsi agir aux côtés des organismes publics pour préserver l'environnement.

En Nouvelle Aquitaine, les adhérents de l'association JNE (Journalistes-écrivains pour la Nature et l'Écologie), créée en 1969, s'adressent à vous pour faire connaître cette disposition, l'un des tous premiers contrats ayant été signé fin 2020 entre un particulier et le département de la Gironde.



---

## Sommaire

- |  |         |
|--|---------|
| 1. ORE, mode d'emploi  | Page 4  |
| 2. Signer un contrat d'ORE. Un parcours du combattant ?        | Page 8  |
| 3. Jacques-Eloi Duffau, l'homme qui transforme la terre en ORE | Page 11 |
| 4. Pour aller plus loin...                                     | Page 14 |

Rédaction : Pierre Arnault, Michel Prieur, Frédéric Plénard, Anne-Sophie Novel.

Photographies : Maurice Chatelain.

Relecture : Anne-Sophie Novel, Laurent Samuel.

Coordination éditoriale et révision : Alexandrine Civard-Racinais.

Mise en page : Frédérique Gilbert





---

## ORE, MODE D'EMPLOI...

Tout particulier peut organiser la protection environnementale de sa propriété grâce à la mise en place d'Obligations Réelles Environnementales (ORE). Voici ce qu'il faut savoir sur ce dispositif...

Texte : Michel Prieur - juriste et auteur, spécialiste du droit de l'environnement.

### *Pourquoi un nouveau contrat pour protéger la nature ?*

Depuis 2016, une ORE permet à tout propriétaire privé d'organiser à sa guise la protection environnementale pérenne de sa propriété en passant un contrat avec une personne publique, un établissement public ou une association de protection de l'environnement. Il s'agit d'un engagement volontaire en faveur de la protection de l'environnement qui n'a pas besoin de l'État.

L'ORE permet de satisfaire à l'obligation formulée par l'article 2 de la Charte de l'environnement inscrit dans la Constitution selon lequel : « Toute personne a le devoir de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement ».

### *Quelle est la finalité et la durée des ORE ?*

La finalité de l'ORE est d'assurer le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité, des paysages ou de fonctions écologiques même dans un petit espace. Sa durée maximale est de 99 ans.

### *Avec qui contracter ?*

Il peut s'agir : d'une personne publique, par exemple le département qui gère déjà des Espaces Naturels Sensibles ; d'un établissement public, tel que le Conservatoire du Littoral, l'Office Français de la Biodiversité ou les agences de l'Eau ; d'une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement, comme la LPO, l'ASPAS, la SNPN ou encore les conservatoires régionaux d'espaces naturels. Il est important de choisir un partenaire proche, motivé et expérimenté en matière de gestion de la biodiversité.

---

### *Quelle différence avec les parcs et les réserves ?*

Les parcs et réserves sont créés par l'Etat selon une procédure exigeant une enquête publique. Ils ne portent que sur des espaces naturels remarquables ou qui présentent un intérêt particulier. L'ORE est décidée librement par les propriétaires privés. Elle s'applique à la « nature ordinaire » qui contribue à l'équilibre global des milieux naturels et à la protection des paysages. Aucune surface minimum n'est exigée. L'ORE ne nécessite que la signature d'un contrat « établi en forme authentique »<sup>1</sup>.

### *Quel est le coût d'une ORE ?*

Lorsque le contrat est établi par un notaire, les frais de celui-ci peuvent varier de 1 000 à 1 500 euros, en fonction du travail demandé. Ces frais peuvent être partagés entre les co-contractants. Le contrat ORE est dispensé des droits d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière. Les communes peuvent également décider de ne pas réclamer la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

### *A qui s'impose l'ORE ?*

L'ORE, en tant qu'obligation réelle, s'impose au propriétaire actuel et à tous les propriétaires futurs pour la durée de l'ORE. Les acheteurs futurs seront soumis aux obligations figurant dans l'ORE jusqu'à l'expiration du contrat. L'ORE contribue ainsi à ce que chaque propriétaire — actuel ou futur — devienne un gardien de la nature.

---

<sup>1</sup> Cela implique que le contrat doit avoir « été reçu par des officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises » (articles 1369 et suivants du code civil). Un acte établi par un notaire, signé par lui et revêtu du sceau qui lui a été confié par l'État est un acte authentique.

---

### *A quoi s'engage-t-on dans une ORE ?*

Le propriétaire et son partenaire déterminent ensemble les obligations de chacun. Il s'agit d'engagements qui résultent de la seule volonté des co-contractants et non de celle de l'Etat. Le propriétaire peut s'engager par exemple à ne pas utiliser de pesticides, à ne pas couper les haies, ne pas retourner une prairie, ne pas combler une zone humide, ne pas tailler les arbres en période de nidification, ne pas utiliser de gros engins, pratiquer la permaculture, ne semer que des graines labellisées, etc.

De son côté, le co-contractant pourra s'engager à donner des conseils de gestion, procéder à des inventaires de la faune et de la flore, entretenir par fauche, broyage ou pâturage, restaurer la biodiversité, etc. La propriété est ainsi accompagnée tout au long de la durée du contrat (soutien scientifique, technique, financier).

### *Les terrains agricoles peuvent-ils faire l'objet d'une ORE ?*

L'ORE peut s'appliquer sur des terrains faisant déjà l'objet d'un bail rural d'exploitation agricole. Mais le propriétaire doit impérativement obtenir au préalable l'accord du preneur. L'absence de réponse du preneur dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus de sa part doit être motivé.

### *Une ORE permet-elle de s'opposer au droit de chasse ?*

La mise en œuvre d'une ORE ne remet pas en cause les droits liés à l'exercice de la chasse. Si le propriétaire souhaite interdire la chasse sur sa parcelle au nom de ses convictions personnelles (art L. 422-14 et 15 - code de l'environnement)<sup>2</sup>, il doit en faire la demande préalable AVANT signature de l'ORE.

---

<sup>2</sup> L'ASPAS peut aider les particuliers dans cette démarche.



### ***Une ORE peut-elle servir à des fins de compensation ?***

**Le propriétaire peut aussi contracter avec une personne publique imposant des compensations<sup>3</sup> à un opérateur de travaux. Dans ce contexte, les travaux ou aménagements visant à préserver ou à restaurer la parcelle faisant l'objet de l'ORE auront lieu aux frais de l'opérateur.**

### **Est-il possible de modifier ou résilier une ORE ?**

**Oui, une clause de révision doit être prévue au contrat afin de pouvoir s'adapter à des besoins nouveaux ou modifier des obligations initiales. Idem, pour la clause de résiliation, qui doit obligatoirement figurer dans le contrat. Néanmoins, seul un motif grave, comme une catastrophe naturelle affectant l'état des lieux, peut entraîner une telle résiliation.**

---

<sup>3</sup> La compensation est l'option offerte aux aménageurs au stade de leur étude d'impact de choisir, pour limiter les effets sur l'environnement de leurs activités, d'Eviter, de Réduire ou de Compenser (ERC) les atteintes à l'environnement.

---

## SIGNER UN CONTRAT ORE. UN PARCOURS DU COMBATTANT ?

### *LE TÉMOIGNAGE DE MICHEL PRIEUR*

La loi relative aux Obligations Réelles Environnementales (ORE) a été initiée en partie par des chercheurs du Centre de Recherches Interdisciplinaires en Droit de l'Environnement (CRIDEAU) — créé par le professeur de droit Michel Prieur au sein de l'université de Limoges — que le code de l'environnement s'est enrichi en 2016 de l'article L 132-3 relatif aux ORE. Depuis 2019, Michel Prieur a entamé des démarches pour placer sa propriété en ORE, mais celles-ci n'ont pas encore abouti... Témoignage.

Rédacteur : Frédéric Plénard - réalisateur et enseignant, il s'intéresse aux liens entre l'enfant et la nature.

*Pouvez-vous décrire l'endroit que vous voulez placer en ORE ?*

C'est une propriété familiale située près de Limoges, constituée d'environ 10 hectares de prairie et 10 hectares de forêts, et comprenant une zone humide qui se jette dans la Loue. Les prairies sont entretenues par des paysans qui y viennent chercher le foin pour leurs troupeaux. Elles sont bordées de haies reconstituées, les haies originelles ayant été détruites par la Direction régionale de l'agriculture il y a 40 ans !

*Pourquoi avez-vous souhaité faire cette démarche ?*

Il y a deux raisons à cela. Il y a bien entendu le souci de préserver l'environnement, mais la raison la plus importante pour moi est de permettre aux générations futures de vivre sur une Terre saine et riche. J'ai fait cela pour mes enfants, mes petits-enfants, ou bien les enfants et petits-enfants des futurs propriétaires si la propriété est vendue un jour.



---

*Qu'entendez-vous par « préservation » ?*

Cette propriété n'a pas un caractère « exceptionnel », elle représente la « nature ordinaire ». La préserver et l'entretenir c'est ne pas utiliser de pesticides, d'engrais chimique, ou du glyphosate, entretenir les haies existantes, voire en replanter de nouvelles, préserver la zone humide pour qu'elle ne soit pas comblée, préserver la partie boisée et l'entretenir, c'est-à-dire déroncer quand les ronces envahissent, ne pas faire de coupes, enlever les espèces envahissantes comme les petits bouleaux.

*Pouvez-vous nous expliquer votre démarche au plan pratique ?*

J'ai engagé cette procédure début 2019, après avoir obtenu l'accord de mes quatre enfants, ce qui n'a pas été très difficile étant donné l'engagement qu'ils ont tous pour la protection de l'environnement ! J'ai ensuite choisi de contracter avec le Conservatoire des Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine (ex CEN-Limousin), à la fois parce que je les connais bien, mais aussi pour leur expertise des milieux naturels. Il m'a fallu ensuite décrire mon projet et poser les bases du contrat. J'ai proposé au CEN de réaliser des inventaires naturalistes des espèces animales et végétales des lieux, de donner des conseils de gestion de la forêt, des prairies et de la zone humide, d'assurer le contrôle régulier de l'état écologique des différents écosystèmes, et de fournir éventuellement un soutien économique pour la restauration écologique de la zone humide.



*Où en êtes-vous aujourd'hui, plus de deux ans après avoir lancé cette démarche ?*

---

**J'attends !! J'ai monté le dossier qui a été très bien reçu par le CEN Limousin, très motivé pour finaliser le contrat. Cela dit, il y a beaucoup de « lourdeur administrative », notamment pour les échanges de mails ou pour la question du paiement de l'acte notarié qui officialisera l'ORE (environ 1500 euros). La pratique courante est de partager ces frais entre les deux parties du contrat, or comme il n'y pas de ligne budgétaire prévue au Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine, pour les ORE, il est très difficile pour le CNE Limousin, d'engager ces frais, soit environ 750 euros !**

**J'ai bon espoir que cette procédure arrive à son terme cette année, et surtout qu'elle puisse être un exemple pour que d'autres propriétaires privés, voire des communes puissent en créer partout en France, car aujourd'hui, il n'en existe qu'une dizaine environ sur tout le territoire national !**





---

## JACQUES-ELOI DUFFAU, L'HOMME QUI TRANSFORME LA TERRE EN ORE

Jacques-Eloi Duffau est l'un des premiers particuliers à avoir signé des contrats d'Obligations réelles environnementales (ORE) avec des institutions publiques, fin 2020. Et il ne cache pas sa satisfaction...

Texte : Anne-Sophie Novel - journaliste et auteure, spécialiste de l'économie du partage.

On le présente souvent comme un mécène écologiste, mais il déteste être perçu ainsi. *« Je ne suis pas riche, je suis juste un fondu de nature ! Ne m'interroger que sur la façon dont je dépense mon argent m'agace au plus haut point, l'essence de ma démarche est ailleurs »*, souligne d'emblée Jacques-Eloi Duffau, l'un des premiers particuliers de France à avoir signé des contrats d'Obligations réelles environnementales (ORE) avec des institutions publiques (le département de la Gironde et le PNR des Landes), en décembre 2020.

Cet ancien chef d'entreprise, parti à la retraite à la fin des années 2000, avoue ressentir une joie indescriptible à placer ainsi des lieux *« en libre évolution »*. Une démarche longuement réfléchie : *« il faut tout remettre en question, revisiter ce qu'on nous a mis dans la tête : la notion de propriété, la notion de rentabilité et la notion d'héritage »* souligne ce père de trois grands enfants d'ores et déjà bien installés dans la vie professionnelle. *« Ils me connaissent, et savent que je ne suis pas pour l'héritage — ou un peu mais pas trop »* ajoute encore le retraité, qui voit ses ORE comme une donation au vivant, dépassant ses intérêts purement personnels.



Deux ans de réflexion et deux partenaires

---

Pour mener à bien ce projet, deux ans ont été nécessaires : pour acquérir les espaces à préserver tout d'abord, puis pour formaliser son contrat en ORE. Le premier terrain qu'il achète est situé à Aubiac (Gironde) : 8 hectares d'une belle forêt laissée en libre évolution. Le second est à Belin Beliet (Gironde) : 40 hectares classés en zone Natura 2000. Pour délimiter les contours de son projet, il lui faut ensuite trouver les interlocuteurs appropriés. Quand il partage son intention au Conseil Général de Gironde, sa demande crée un véritable enthousiasme : des ORE ont déjà été conclus avec des conservatoires d'espaces naturels en région parisienne, mais avec un département c'est la première fois. *« C'est une vraie démarche citoyenne et c'est mieux qu'une donation : si on donne quelque chose à quelqu'un.e, il-elle est seul.e à le posséder, alors qu'à deux on crée une émulation »* relève Jacques-Eloi Duffau qui affirme avoir créé des liens formidables avec les fonctionnaires qui se sont emparés de son projet. *« Nous sommes heureux de faire les choses autrement, nous avons remué ciel et terre avec la formidable petite équipe du Conseil Général : personne n'avait jamais conclu d'ORE et la démarche est encore rarissime, alors ensemble nous avons affiné les conditions et les juristes nous ont conseillé de signer un contrat administratif »* détaille le retraité. Le Conseil Général de la Gironde passe alors la forêt d'Aubiac en espaces naturels sensibles (ENS) le 5 octobre 2020 — de quoi assurer une assistance technique et financière pour des actions de maintien, conservation, gestion ou restauration d'éléments de biodiversité.



Aider les particuliers à se lancer

---

<sup>4</sup> S'il avait décidé de contractualiser ses ORE avec une association, le contrat aurait sans doute été finalisé autrement, en passant chez un notaire.



---

A Belin Beliet, c'est le Parc Naturel Régional des Landes qui est sollicité. En s'inspirant des contrats signés en région parisienne avec les conservatoires d'espaces naturels et du contrat signé avec le département de la Gironde, le PNR des Landes signe à son tour un ORE. Dans les deux cas, Jacques-Eloi Duffau a exigé une ORE de 99 ans, la durée maximale ! *« Ce contrat peut être repensé en accord avec l'ensemble des contractants, et à l'avenir tout acquéreur devra le respecter »*, ajoute Jacques-Eloi Duffau, impatient de voir le résultat des recensements entomologiques et botaniques prévus prochainement par ses nouveaux co-contractants sur les deux lieux.

Celui qui avoue « s'être fait plaisir » rêve aujourd'hui d'entraîner dans son sillage d'autres propriétaires qui, comme lui, peuvent acheter sans forcément « être riches »... Conscient que le dispositif peut souffrir d'effets d'aubaine (certains propriétaires y voient la possibilité de bénéficier d'exonérations fiscales par exemple<sup>5</sup>, en plaçant ainsi leur intérêt personnel avant l'intérêt naturel), il finalise actuellement la réalisation d'un site web où il partagera son expérience et permettra à d'autres de s'engager de la même manière. Soucieux de bien faire, l'entrepreneur de toujours est bien conscient d'*« essayer les plâtres avant de passer la main à une association ou des personnes qui prendront ma suite »*.

Une chose est sûre en attendant : à 73 ans, il se projette donc ainsi pour longtemps dans l'avenir : *« en 2120 on ne sera plus là, mais c'est un bonheur de savoir que rien ne pourra être fait sur ces parcelles... »*



**POUR ALLER PLUS LOIN**

---

<sup>5</sup> Une fois l'ORE actée, le propriétaire peut demander à sa commune d'être exonéré de taxes foncières sur les superficies concernées.

---

## Texte de loi

- Article L. 132-3 du code de l'environnement relatif aux ORE.

## *Bibliographie et liens*

- *Fondation pour la recherche sur la biodiversité, note de FRB, Comment développer les ORE en France ? Expériences étrangères, mars 2021.*
- *Rapport du gouvernement au Parlement sur la mise en œuvre du mécanisme d'ORE et sur les moyens d'en renforcer l'attractivité, janvier 2021.*
- *Ministère de la transition écologique et solidaire, ORE fiches de synthèse, 19 juin 2018 (site ministère).*
- *G.J. Martin, Les ORE, dans C. Cans et O. Cizel, Loi biodiversité, ce qui change en pratique, ed. Législatives, 2017, p.100 et s.*

