

NATURE IMPACT

NOTE

# Les Obligations Réelles Environnementales (ORE)



#### WWF

Le WWF est l'une des toutes premières organisations indépendantes de protection de l'environnement dans le monde. Avec un réseau actif dans plus de 100 pays et fort du soutien de près de 5 millions de membres, le WWF œuvre pour mettre un frein à la dégradation de la planète et construire un avenir où les humains vivent en harmonie avec la nature, en conservant la diversité biologique mondiale, en assurant une utilisation soutenable des ressources naturelles renouvelables, et en faisant la promotion de la réduction de la pollution et du gaspillage.

Depuis 1973, le WWF France agit au quotidien afin d'offrir aux générations futures une planète vivante. Avec ses bénévoles et le soutien de ses 202 000 donateurs, le WWF France mène des actions concrètes pour sauvegarder les milieux naturels et leurs espèces, assurer la promotion de modes de vie durables, former les décideurs, accompagner les entreprises dans la réduction de leur empreinte écologique, et éduquer les jeunes publics. Mais pour que le changement soit acceptable, il ne peut passer que par le respect de chacune et de chacun. C'est la raison pour laquelle la philosophie du WWF est fondée sur le dialogue et l'action.

Alexandra Palt est présidente du WWF France et Véronique Andrieux en est la directrice générale.

Pour découvrir nos projets, rendez-vous sur : wwf.fr

#### Ensemble, nous sommes la solution.

#### **Auteurs:**

- Anaïs Gentit, ingénieure AgroParisTech et chargée du programme Nature Impact du WWF en France;
- Kim Querleux, avocate au Barreau de Paris ;
- Luce-Eline Darteyron, ingénieure ISTOM et chargée du programme Gestion durable des forêts du WWF France.

#### Remerciements

Le WWF-France souhaite vivement remercier tous les relecteurs pour leurs corrections, propositions d'ajustements et échanges ayant permis de finaliser cette note :

- Pierre-Xavier Féron (en poste au WWF France jusqu'en octobre 2024);
- Yann Laurans, Julie Marsaud, Daniel Vallauri (WWF France) ;
- Les membres du Comité Technique de Nature Impact réunis le 3 mars 2025 pour avis;
- Les membres du Comité des Parties Prenantes de Nature Impact, consultés en février 2025 ;
- Vanessa Kurukgy (juriste à la Fédération des Conservatoires d'Espaces Naturels);
- Gilles J. Martin (Professeur émérite de droit privé)
- · Philippe Charlier

Mise en page : Sambou-Dubois

Photo de couverture : © Bernard Boisson

#### **Citation:**

Gentit A., Querleux K., Darteyron L.-E., 2025. Les Obligations Réelles Environnementales, Présentation et conseils pour un usage dans le cadre du Fonds Nature Impact. Fonds Nature Impact, WWF France, Paris, 11 pages.

Publié en juin 2025 par le WWF-France, 35/37 rue Baudin, 93310 Le Pré-Saint-Gervais.

- © Texte WWF. Tous droits réservés. Toute reproduction totale ou partielle doit mentionner le titre et créditer l'éditeur susvisé comme titulaire du droit d'auteur.
- © 1986 Panda symbol WWF World Wide Fund for Nature (Formerly World Wildlife Fund).
- ® "WWF" et « Pour une planète vivante » sont des marques déposées.



#### Notre raison d'être

Arrêter la dégradation de l'environnement dans le monde et construire un avenir où les êtres humains pourront vivre en harmonie avec la nature.

ensemble, nous sommes la solution www.wwf.fr

### SOMMAIRE

Introduction	3
Qu'est-ce qu'une ORE ?	4
Définition juridique	4
Pourquoi signer une ORE ?	4
Contenu d'une ORE	4
Principes opérationnels des ORE	
dans le cadre du Fonds Nature Impact	6
Un outil au service de la pérennité des engagements du projet financé	6
Les choix juridiques sont entre les mains du propriétaire	6
Un accompagnement possible pour une écriture sur mesure	6
L'ORE peut faire office de contrat unique et complet	6
Exemples d'ORE signées	
dans le cadre de Nature Impact	7
Le bois de la Richarde	7
La forêt du domaine de Walmath	7
Les forêts communales du SIGFRA	8
La forêt communale de Tilhouse	8
Les premiers pas en dix questions	9
Conclusion	10
Pour aller plus loin	11

## Introduction

L'Obligation Réelle Environnementale (ORE) est un outil juridique novateur, instauré en France en 2016 par la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (article L.132-3 du code de l'environnement). L'ORE prend la forme d'un contrat sous forme authentique signé devant notaire, et enregistré au service de la publicité foncière. Elle permet aux propriétaires fonciers d'attacher à tout ou partie de leur propriété, de manière librement consentie et dans la durée (jusqu'à 99 ans), des engagements favorables à la biodiversité.

Depuis 2021, le WWF France a développé une réflexion sur les ORE, notamment pour des projets en milieu forestier. Depuis 2023, il s'agit de l'un des outils utilisables par les propriétaires proposant des projets au Fonds Nature Impact. Ce dernier finance les projets de propriétaires forestiers souhaitant faire évoluer les modes de gestion de leurs forêts vers des pratiques exemplaires en termes de biodiversité et de climat. Pour garantir un réel effet des pratiques, il est nécessaire que les projets s'inscrivent dans un temps long (30 ans ou plus), ce que permet l'ORE.

Forte de l'expérience acquise avec la signature de plusieurs ORE et de l'expertise juridique mobilisée, l'équipe technique de Nature Impact a développé une maîtrise approfondie de cet outil et développé un modèle d'ORE forestier. Celui-ci répond aux besoins et spécificités des projets financés par le Fonds Nature Impact.

La note s'adresse principalement aux propriétaires forestiers, leurs gestionnaires et leurs notaires. Elle vise successivement à :

- **présenter** de façon pédagogique l'ORE tel qu'instaurée par le législateur en 2016 ;
- **expliquer** comment est intégrée la possibilité de conclure une ORE dans un projet financé par le fonds Nature Impact ;
- **illustrer** les ORE signées jusqu'alors par quelques exemples et les témoignages des propriétaires concernés ;
- répondre aux questions couramment posées sur les ORE lors du développement des projets financés par le Fonds Nature Impact.



# Qu'est-ce qu'une ORE?

### Définition juridique

L'Obligation Réelle Environnementale (ORE) est mise en place par un contrat sous forme authentique signé devant un officier public (la plupart du temps un notaire) et enregistré au service de la publicité foncière. Instauré en France en 2016 par la loi pour la reconquête de la biodiversité de la nature et des paysages (article L.132-3 du code de l'environnement), l'ORE est signée par au moins deux parties : le propriétaire foncier et un cocontractant. Elle se caractérise par :

- Un objectif environnemental: une ORE ne peut être conclue que si elle a pour finalité "le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques";
- Une liberté contractuelle : le propriétaire négocie librement, avec l'accord et l'appui du cocontractant qu'il aura choisi, la teneur des engagements (les pratiques à mettre en œuvre, la durée des engagements, etc.). Contrairement aux statuts réglementaires de protection (parc national, réserve naturelle) ou aux inventaires scientifiques (ZNIEFF) qui dépendent respectivement des pouvoirs publics et des scientifiques;
- Une durée adaptable : jusqu'à 99 ans, avec possibilité de durées différenciées selon les engagements;
- Un choix de collaborer avec un ou plusieurs cocontractants : le propriétaire peut choisir de s'engager à l'égard et aux côtés d'un ou plusieurs cocontractants. Il peut s'agir d'entités publiques (parcs nationaux, agences de l'eau, réserves naturelles etc.) ou privées (associations, fondations, conservatoires d'espaces naturels etc.). Le cocontractant a pour mission de faire respecter et vivre l'ORE, y compris en cas de changement de propriétaire. L'engagement du cocontractant peut prendre plusieurs formes comme par exemple l'expertise de gestion, ou la réalisation de suivis naturalistes ;
- Un engagement attaché aux parcelles visées par l'ORE: les obligations sont attachées au foncier et perdurent pendant toute la durée du contrat. Elles s'imposent donc aux propriétaires successifs, garantissant ainsi la continuité des engagements, si importants pour la nature.

### Pourquoi signer une ORE?

L'ORE comble un besoin exprimé par de nombreux propriétaires engagés au cours de leur vie pour sauvegarder le patrimoine naturel : "comment s'assurer du maintien des actions de conservation que j'ai mise en œuvre pendant des années sur mes propriétés lorsque je n'en serai plus propriétaire?" Les propriétaires engagés ont généralement le souhait de voir leur engagement perdurer dans le temps sans craindre un changement de vision drastique par les prochains propriétaires, héritiers ou acquéreurs.

L'ORE matérialise l'engagement des propriétaires actuels en faveur de la conservation de la nature et leur offre une garantie de pérennité de cet engagement dans le futur. En attachant les engagements au foncier, l'ORE permet de piloter les choix que les propriétaires souhaitent transmettre aux générations futures. Signée de leur vivant et parfaitement maîtrisée dans ses modalités d'écriture par celui ou celle qui s'engage, l'ORE reflète une forte volonté des propriétaires de s'investir pour l'intérêt général.

Pour encourager la conclusion d'ORE, le législateur a permis aux collectivités de délibérer en faveur d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties au profit des propriétaires ayant signé une ORE. A ce jour, les collectivités ayant fait usage de cette faculté pour instaurer un régime fiscal incitatif sont malheureusement encore rares.

#### Contenu d'une ORE

### Les différentes parties de l'acte

Comme tout acte notarié portant sur des biens immobiliers, l'acte d'ORE comporte des articles standards tels que l'identification des signataires, la désignation cadastrale des biens, les origines de propriété, l'état des risques et pollutions, les modalités d'enregistrement auprès des services de la publicité foncière, de déclaration fiscale etc.

L'ORE comporte généralement des articles complémentaires aux actes notariés habituels :

- un exposé préalable qui présente notamment l'intérêt et l'état écologique initial des surfaces concernées par l'ORE ;
- l'objet et la durée de l'ORE;
- les obligations réciproques des parties et leur modalités d'exécution :
- pour le propriétaire : le détail des pratiques à mettre en œuvre et/ou des actions proscrites sur les parcelles ;
- pour le cocontractant : les modalités d'accompagnement du propriétaire ;
- conjointement : la création d'un comité de pilotage du projet ;
- les modalités de révision de l'acte et les mesures à prendre en cas de non-respect de l'ORE;
- les précisions relatives à l'existence de baux ruraux ou d'autres contrats avant la conclusion de l'ORE;
- les modalités de transmission et de cession de l'ORE.

Le propriétaire et le cocontractant peuvent enrichir le contenu de l'acte dans les limites de l'objet légal du dispositif. L'acte d'ORE peut par exemple prévoir un droit de préférence au bénéfice du cocontractant pour acquérir les biens visés par l'ORE si le propriétaire décidait de les vendre.

### Les obligations réciproques des parties

L'ORE fait naître des obligations réciproques pour chacune des parties signataires.

Le propriétaire s'engage à mettre en place et maintenir, ou au contraire à interdire certaines pratiques, pour concourir à la préservation ou la restauration de la biodiversité ou de fonctions biologiques sur les biens.

Le cocontractant apporte sa contribution qui peut être diverse et le plus souvent sous forme d'un accompagnement du propriétaire (technique, expertise, surveillance, administrative, par exemple recherche de subventions). Les parties peuvent décider d'associer au projet, en tant que signataires de l'ORE, plusieurs cocontractants qui apporteront chacun une contribution au regard de leur savoir-faire spécifique et de leur ancrage local.

### Modalités de révision

Le contrat prévoit les différentes causes pouvant conduire les parties à réviser le contrat d'un commun accord. Il peut s'agir notamment de changements liés à des facteurs extérieurs (réchauffement climatique, évolution des besoins du site, etc.). Il prévoit aussi les modalités de cette révision.

#### Modalités de résiliation

En cas d'inexécution des obligations, le contrat peut prévoir des modalités amiables de règlement du différend si l'inexécution est provisoire et si elle ne met pas en cause l'objet même du contrat. Si l'inexécution est grave et irrémédiable, elle engage la responsabilité contractuelle de la partie défaillante (à moins que l'inexécution soit due à la force majeure) et elle peut conduire à la résiliation du contrat.



# Principes opérationnels des ORE dans le cadre du Fonds Nature Impact

# Un outil au service de la pérennité des engagements du projet financé

La pérennité est indispensable pour permettre d'observer un réel effet des pratiques forestières financées par le Fonds Nature Impact sur la biodiversité et le climat. Ainsi, l'ORE est un outil privilégié, même s'il n'est pas obligatoire, pour accéder au financement par Nature Impact. L'ORE apporte la meilleure garantie de maintien des engagements sur de longues durées (supérieures à un plan de gestion facilement révisable et dont les engagements sont d'une durée limitée à 20 ans généralement).

### Les choix sont entre les mains du propriétaire

Le propriétaire pourra choisir le notaire qui l'appuiera dans l'écriture de l'acte et l'organisation de la signature.

Le propriétaire pourra choisir le(s) cocontractant(s) parmi les acteurs de la gouvernance du projet. Il est recommandé qu'au moins un des cocontractants ait une présence locale. Le WWF France ne souhaite pas être systématiquement signataire des ORE; toutefois, il peut l'être dans le cas des plus gros projets ou si le propriétaire le souhaite. La durée de l'engagement est proposée par le propriétaire dans le projet déposé. Dans un même acte, la durée d'engagement peut varier selon les pratiques à mettre en œuvre.

### Un accompagnement possible pour une écriture sur mesure

Pour une écriture sur mesure et adaptée à la diversité des forêts, propriétaires et projets, le Fonds Nature Impact met à disposition une expertise des ORE acquise depuis 2021. Ainsi, l'équipe technique du Fonds Nature Impact offre gratuitement un appui juridique et propose des outils facilitateurs : modèle d'ORE type, rédaction des pratiques financées, modèle de délibération communale, contacts de notaires spécialisés, facilitation du dialogue entre les parties signataires.

Les ORE conclues dans le cadre de Nature Impact seront rédigées sur la base d'un modèle élaboré à la lumière de l'expérience du WWF France en la matière. Ce modèle est amené à évoluer et à être adapté à la diversité des pratiques forestières, aux spécificités du fonds (gouvernance, garantie de pérennité, suivi des actions) et aux souhaits particuliers exprimés par chaque propriétaire.

Le montant des frais de notaires liés à la rédaction et à la signature de l'ORE est variable selon les études notariales (le tarif n'est pas réglementé, contrairement aux actes de vente par exemple). Le propriétaire peut intégrer ces frais au budget du dossier déposé s'il souhaite qu'ils soient financés.

### L'ORE peut faire office de contrat unique et complet

L'ORE est un contrat signé devant un officier public (la plupart du temps un notaire) qui entérine les engagements du propriétaire et du cocontractant. Dans le cadre d'un projet financé par le Fonds Nature Impact, une ORE dont le WWF France est co-signataire peut inclure la contribution financière versée au bénéficiaire. L'ORE peut ainsi servir de contrat unique et complet.



# Exemples d'ORE signées dans le cadre du Fonds Nature Impact





### Bois de la Richarde

Le projet du Bois de la Richarde dans le Puy-de-Dôme (63) comprend la signature d'une ORE entre CERF VERT (propriétaire privé, groupement forestier citoyen et écologique), le Conservatoire d'espaces naturels d'Auvergne et le WWF France. Sur 25 ha, le propriétaire s'engage durant 99 ans à maintenir 22 % de la propriété en pleine naturalité, désigner 5 arbres-habitats vivants par ha dans les zones exploitables, et mettre en place une sylviculture préservant des gros bois.

« Grâce à Nature Impact, nous avons pu nous lancer dans la mise en place d'une Obligation Réelle Environnementale qui entérine pour 99 ans une gestion exemplaire, ce qui a du sens pour notre projet citoyen. »

Max Senange, **CERF VERT** 





### 🔁 Forêt du domaine de Walmath

Le projet de Walmath, en Haute-Vienne, comprend la signature d'une ORE entre les propriétaires d'un domaine privé, le Groupe Mammalogique et Herpétologique du Limousin (GMHL) et le WWF France. Cette ORE permet d'inscrire pour une durée de 99 ans le maintien de 33 ha en pleine naturalité, soit 65 % de la forêt du domaine, reconnue pour la présence d'importantes populations de chauves-souris.

« Cette ORE s'inscrit pour nous dans le prolongement de nos actions menées depuis 30 ans pour la protection du patrimoine bâti de Walmath. De la même manière que nous avons protégé les bâtiments avec des classements au titre des monuments historiques, nous avons souhaité protéger la forêt du domaine pendant 99 ans. »

Charlène Kulunkian, Gestionnaire du château de Walmath





### 🗽 Forêts communales du SIGFRA

Le projet du <u>SIGFRA</u> en Haute-Marne comprend la signature d'une ORE entre 26 communes propriétaires, membres du Syndicat Intercommunal de la Gestion Forestière de la Région d'Auberive (SIGFRA), le Parc national de forêts, le Conservatoire d'espaces naturels Champagne-Ardenne, le WWF France et en présence de l'Office National des Forêts. L'Office National des Forêts est présent à l'acte. Cette ORE permet d'inscrire pour une durée de 99 ans : d'une part les actions financées par Nature Impact sur près de 3 700 ha telles que le maintien de 6 % de la surface en pleine naturalité et la désignation de 15 370 arbreshabitats vivants ; d'autre part des actions non-financées et proposées de façon volontaire par les propriétaires sur 4 000 ha supplémentaires.

« Nature Impact nous permet de nous inscrire dans une démarche de longue durée via une Obligation Réelle Environnementale sur une durée de 99 ans. Pour nous, forestiers, c'est une forme de reconnaissance de notre travail que l'on a engagé depuis une trentaine d'années. »

Jean-Jacques Boutteaux,
Office National des Forêts Haute-Marne





### Forêt communale de Tilhouse

Le projet de <u>Tilhouse</u> comprend la signature d'une ORE entre la commune de Tilhouse (65), l'association Nature en Occitanie, le WWF France et en présence de l'Office National des Forêts. Cette ORE d'une durée de 99 ans portera sur les 200 ha de la forêt communale. Elle prévoit la conversion à une sylviculture mélangée à couvert continu, la protection en pleine naturalité de 9 ha de vieilles forêts reliques et la désignation de 8 arbres-habitats vivants par ha.

« Ce projet nous a permis de travailler sur une échelle totalement inhabituelle, jusqu'en 2124! Et il aura permis de démontrer que dans le respect du rôle et fonctions de chacun, le dialogue est possible pour mener une action politique à long terme, et alors que l'immédiateté et les conflits bloquants sont plutôt de mise aujourd'hui. C'est un sacré engagement pour des élus locaux. »

Joëlle Abadie, maire de Tilhouse

# Les premiers pas en dix questions

Les principales questions à se poser pour débuter la réflexion sur l'ORE dans le cadre d'un projet Nature Impact sont les suivantes :

# 1. L'engagement via une ORE résonne t-il avec les orientations souhaitées pour ma propriété ?

L'ORE est un outil pertinent lorsque le propriétaire envisage une permanence sur le long, voire très long terme, des orientations choisies pour sa propriété.

# 2. L'ORE est elle déjà connue et pratiquée par mon office notarial?

Une connaissance des ORE par l'office notarial facilite grandement le processus d'écriture. Si ce n'est pas le cas, un modèle d'ORE sera transmis au notaire. Contrairement à d'autres actes notariés, l'ORE se rédige généralement à plusieurs plumes. Un processus et agenda de co-écriture doit être établi et approuvé par toutes les parties.

# 3. Combien coûtent les frais de notaire pour conclure une ORE?

Les frais varient de quelques centaines à plusieurs dizaines de milliers d'euros. Le coût dépend du notaire et du nombre de parcelles cadastrales concernées. Les frais de notaires peuvent être financés.

# 4. Qui d'autre que le WWF France peut me renseigner et me conseiller?

Tout acteur ayant une expérience dans l'écriture d'ORE. Par exemple, les Conservatoires d'espaces naturels (CEN), mon office notarial et/ou certains notaires spécialisés.

# 5. Ma situation de propriété me permet-elle de conclure une ORE ?

Il est important de s'assurer en amont d'une réponse à l'appel à projets que le propriétaire qui souhaite conclure une ORE dispose de la pleine propriété des parcelles. Si les parcelles sont détenues en indivision entre plusieurs copropriétaires, ou que la propriété est démembrée (partagée entre un usufruitier et un nu-propriétaire), tous les titulaires du droit de propriété devront être signataires de l'ORE.

# **6.** Existe-il un ou plusieurs baux conclus sur tout ou partie des parcelles ?

Il est possible de conclure une ORE sur des parcelles soumises à bail. S'il s'agit d'un bail rural, il est alors nécessaire d'obtenir l'accord écrit du preneur à bail rural avant la signature de l'ORE.

# 7. Avec quel(s) co-contractant(s) je souhaite m'associer pour mon ORE?

Les propriétaires doivent choisir les cocontractants selon des critères techniques (par rapport aux actions menées), de solidité et pérennité des structures et d'ancrage dans le territoire. Les cocontractants identifiés doivent être associés le plus tôt possible.

### 8. Quelle durée est pertinente pour mon ORE?

Jusqu'à 99 ans. Préserver la biodiversité forestière est une histoire de temps long. Plus la durée d'engagement de l'ORE est longue, plus l'impact en faveur de la biodiversité sera important.

# Quels sont les engagements minimaux à inscrire dans le cadre d'un projet financé par le Fonds Nature Impact?

A minima, une ORE devra contenir les engagements du propriétaire à mettre en place et maintenir les pratiques financées par le Fonds Nature Impact, ainsi que les engagements des cocontractants en matière d'appui technique et/ou financier, la durée et les conditions de révision et de résiliation.

# 10. Ai-je intérêt à ajouter d'autres engagements que ceux financés par le fonds Nature Impact ?

C'est possible. Ce choix revient au propriétaire, en concertation avec les cocontractants.

## **Conclusion**

L'Obligation Réelle Environnementale (ORE) est un outil mis à la disposition des propriétaires, notamment forestiers. Il répond à un souhait grandissant de pérennisation de leurs efforts et engagements consentis pour la nature dans leurs propriétés.

La pérennité est également nécessaire pour augmenter significativement l'impact sur la biodiversité et le climat des changements de pratiques financés dans le cadre d'un projet sélectionné par le Fonds Nature Impact ; elle est un gage d'efficacité et de confiance pour les contributeurs mécènes, pour que les impacts visés soient au rendez-vous et maintenus dans la durée.

Ainsi, l'ORE est un outil privilégié, même s'il n'est pas obligatoire, pour accéder au financement par Nature Impact. L'ORE apporte la meilleure garantie et sécurité juridique de maintien des engagements sur de longues durées. C'est un outil juridique essentiel pour inscrire durablement le maintien de pratiques de gestion forestière favorables à la biodiversité, au-delà des transmissions de propriété. En mettant en place une ORE, les propriétaires forestiers participent activement à la construction et la pérennisation d'un héritage naturel au service de l'intérêt général.

Les équipes du WWF France restent disponibles pour répondre à toutes les interrogations concernant les ORE et accompagner les étapes de leur élaboration. Ensemble, ORE et Fonds Nature Impact renforcent l'ambition commune de préserver durablement les écosystèmes forestiers.

### **POUR ALLER PLUS LOIN**

### À LIRE

Ministère de l'écologie et Cerema, 2024. *Obligation réelle environnementale - Fiches de synthèse*. Paris, 48 pages.

Conservatoires d'espaces naturels, 2020. <u>L'Obligation réelle</u> <u>environnementale - Un outil au service de la biodiversité</u>. 2 pages.

Coordination Libre évolution, 2021. <u>L'Obligation réelle</u> environnementale : <u>Un outil réservé aux propriétaires pour préserver la nature</u>. Pau, 1 page.

### À VISIONNER

Réseau des conservatoires d'espaces naturels, 2022. Obligations réelles environnementales - Retours d'expériences. 14'52".

SCIC T.E.T.R.I.S, 2021. <u>Comprendre - C'est quoi les ORE ?</u> 3'30".

GAB 85 - Groupement des agriculteurs Bio de Vendée, 2022. [Visioconférence] *Les Obligations Réelles Environnementales* (ORE). 1h22'.

Réseau des conservatoires d'espaces naturels, 2022. <u>L'ORE, c'est...</u> 31".

Réseau des conservatoires d'espaces naturels, 2020. Obligation réelle environnementale : les idées reçues. 1'38".

Réseau des conservatoires d'espaces naturels, 2018. Les conservatoires d'espaces naturels présentent les ORE. 1'48".

2025. Nature en héritage: Mes parcelles ORE. 7'38".

