Qu'est-ce que l'ORE (Obligation Réelle Environnementale) ?



La Loi ORE, qui signifie "**Obligation Réelle Environnementale**". C'est un outil juridique encore méconnu mais très puissant pour **protéger la biodiversité sur un terrain privé**, sans devoir en faire une réserve naturelle ni le vendre à un organisme.
Voici une explication claire et concrète :

L'ORE est un **engagement volontaire** pris par un propriétaire de terrain (qu'il soit un particulier, une entreprise ou une collectivité) pour **protéger durablement la biodiversité sur sa propriété**.
Ce n'est pas une interdiction imposée, mais un contrat que tu signes volontairement.

Comment ça fonctionne ?
- Le propriétaire signe **un contrat notarié** avec une structure « garante de l'environnement » (ex : association agréée, conservatoire, établissement public…).
- Ce contrat décrit les engagements de protection ou de non-usage du terrain : par exemple, **pas de coupe d'arbres**, **pas de construction**, **maintien de zones humides**, **pas de pesticides**, etc.
- L'ORE est **rattachée au terrain**, et **transmise automatiquement** en cas de vente ou de succession : les futurs propriétaires devront respecter les engagements !

Quels sont les avantages ?
1. **Protection réelle et durable** de la biodiversité sur ta parcelle.
2. **Valorisation du patrimoine naturel** : ton bien peut prendre de la valeur aux yeux de certains acheteurs sensibles à l'écologie.
3. **Reconnaissance d'utilité écologique** : cela peut ouvrir des droits à certaines aides ou exonérations fiscales (à vérifier selon les cas).
4. Tu restes **pleinement propriétaire** de ton bien : ce n'est pas une expropriation.

Exemples d'application :
- Un terrain forestier où l'on souhaite interdire toute exploitation.
- Un champ laissé en jachère ou converti en prairie naturelle.
- Une zone humide ou un étang avec des espèces protégées.

©2025 www.soleiadou-immo.com & www.soleiadou-belgium.be

À qui s'adresser pour créer une ORE ?
Tu dois contacter :
- Une **association agréée pour la protection de l'environnement**,
- Un **conservatoire d'espaces naturels**,
- Parfois une **collectivité locale ou un établissement public**.

Ils t'accompagnent pour définir les mesures concrètes et signer le contrat notarié.

Attention :
- Ce n'est pas annulable du jour au lendemain.
- C'est un **engagement à long terme**, voire à perpétuité.
- Il faut bien réfléchir et encadrer les engagements pour qu'ils restent compatibles avec tes projets.

Voici un argumentaire clair, motivant et valorisant que tu peux utiliser pour présenter un bien immobilier protégé par une Obligation Réelle Environnementale (ORE).
Que ce soit dans une annonce, une présentation client ou lors d'une visite, l'idée est de transformer cette contrainte (apparente) en atout unique :

Argumentaire pour un bien immobilier sous ORE (Obligation Réelle Environnementale)
Un bien pas comme les autres : un refuge pour la biodiversité
Ce bien bénéficie d'une **protection environnementale volontaire et notariée** via une Obligation Réelle Environnementale (ORE). Cela signifie que son propriétaire s'est engagé à **préserver durablement son écosystème**, garantissant ainsi un cadre naturel **exceptionnellement protégé** pour les années à venir.

Un patrimoine vivant à haute valeur ajoutée
- **Préservation du paysage naturel**, de la faune et de la flore.
- Zéro bétonnage intempestif, zéro pesticide : un havre de paix.
- Entretien doux, respect de l'équilibre écologique : un luxe rare aujourd'hui.
- La biodiversité locale devient une **vraie richesse**, source de bien-être et d'attractivité.

Engagement écologique durable, reconnu par acte notarié
- L'ORE est un **contrat signé avec un organisme reconnu**, et non une contrainte imposée.
- Elle s'inscrit dans une démarche **éthique, citoyenne et visionnaire**.
- Elle est **transmissible en cas de vente** : les engagements sont clairs, transparents, et garantissent la **cohérence écologique du lieu à long terme**.

Une plus-value dans un monde qui change
- De plus en plus d'acheteurs cherchent à **vivre en harmonie avec la nature**.
- Un bien sous ORE est un **engagement en faveur du climat et de la biodiversité**.
- Il est perçu comme un **actif écologique différenciant**.
- Idéal pour des projets éco-touristiques, des retraites nature, ou simplement un mode de vie aligné avec des valeurs fortes.

Phrase-clé pour l'argumentaire client :
« Ce bien ne se contente pas d'offrir un cadre naturel exceptionnel : il le protège. Il s'inscrit dans une démarche durable et respectueuse, à l'image de ceux qui rêvent d'un futur plus vert. »

Astuce pro :
Si tu t'adresses à une cible écolo, européenne ou CSP++ :

©2025 www.soleiadou-immo.com & www.soleiadou-belgium.be

Mets en avant l'engagement éthique, la tranquillité garantie, la valeur d'image, et la rareté.

Voici un exemple de contrat simplifié d'Obligation Réelle Environnementale (ORE), adapté à un **propriétaire particulier** qui souhaite préserver un espace naturel sur sa parcelle. Le document est structuré selon les exigences du Code de l'environnement (articles L132-3 à L132-5) et signé devant notaire.

Exemple de contrat d'Obligation Réelle Environnementale (ORE)
Contrat d'Obligation Réelle Environnementale
Entre les soussignés :
1. Le Propriétaire
M. Jean Dupont, né le 12 mars 1975 à Marseille, demeurant au 12 chemin du Coteau, 83400 Hyères,
ci-après dénommé « **le Propriétaire** »,

et

2. Le Bénéficiaire
L'Association "Provence Nature & Forêts", agréée au titre de la protection de l'environnement (n° d'agrément XXXXXX), dont le siège est situé 22 avenue des Pins, 13008 Marseille,
représentée par sa Présidente, Mme Claire Robin,
ci-après dénommée « **le Bénéficiaire** »,

Préambule
Le Propriétaire est titulaire en pleine propriété d'une parcelle de terrain cadastrée section B n°125, d'une superficie de 1,2 hectare, située à La Londe-les-Maures (83250), au lieu-dit « Les Plaines ».
Dans le cadre de la préservation de la biodiversité et des milieux naturels, les parties souhaitent conclure une **Obligation Réelle Environnementale**, afin de maintenir et renforcer la qualité écologique du site.

Article 1 – Objet du contrat
Le présent contrat a pour objet d'établir une **obligation réelle environnementale** au sens des articles L132-3 et suivants du Code de l'environnement.
Il prévoit les engagements du Propriétaire visant à préserver et entretenir la parcelle selon des principes respectueux de la biodiversité.

Article 2 – Engagements du Propriétaire
Le Propriétaire s'engage à :
1. Ne pas construire sur la parcelle, même temporairement.
2. Ne pas utiliser de produits phytosanitaires ni engrais chimiques.
3. Maintenir les haies existantes et favoriser les espèces locales.
4. Préserver la zone humide en l'état, sans drainage ni remblai.
5. Autoriser un suivi écologique annuel par le Bénéficiaire (sur rendez-vous).

Article 3 – Durée de l'obligation
La présente obligation est conclue pour une durée de **99 ans**, à compter de sa date de signature. Elle est **rattachée à la propriété du bien**, et s'impose donc à tout successeur, à titre gratuit ou onéreux.

©2025 www.soleiadou-immo.com & www.soleiadou-belgium.be

Article 4 – Publicité foncière
Le présent contrat fera l'objet d'une **publication au service de la publicité foncière** compétent, afin de garantir son opposabilité aux tiers.

Article 5 – Suivi et contrôle
Le Bénéficiaire pourra effectuer, une fois par an, une visite sur la parcelle, en présence du Propriétaire ou après information préalable, afin de vérifier le respect des engagements. Un rapport pourra être rédigé.

Article 6 – Sanctions et médiation
En cas de manquement, le Bénéficiaire proposera une médiation amiable. À défaut d'accord, il pourra saisir les juridictions compétentes pour faire valoir le respect des engagements contractuels.

Article 7 – Clause de non-rétractation
Étant donné la nature environnementale et durable de l'engagement, le contrat est irrévocable pendant toute sa durée, sauf accord écrit entre les parties ou impossibilité matérielle d'application.

Fait à Marseille, le 11 juillet 2025
En deux exemplaires originaux,
Signé devant Me Bertrand Lassalle, notaire à Marseille (13).

Signatures :
Le Propriétaire : *Jean Dupont*
Le Bénéficiaire : *Claire Robin*
Le Notaire : *Me Bertrand Lassalle*

©2025 www.soleiadou-immo.com & www.soleiadou-belgium.be