

# Obligation Réelle Environnementale

Étude des **freins** et des **leviers** motivationnels  
chez les propriétaires nîmois

2025-2026

Maëlle ANDRÉ

- Étudiante en Master 1 de Psychologie Sociale et Environnementale à *Nîmes Université*
- Stagiaire pour l'association *Mémoire Verte*



# Sommaire

<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>I. L'obligation Réelle Environnementale (ORE).....</b>	<b>4</b>
1. Présentation de l'ORE.....	4
2. Un engagement environnemental.....	5
3. L'ORE face aux enjeux nîmois.....	5
<b>II. Étude menée.....</b>	<b>6</b>
1. Méthodologie.....	6
2. Résultats.....	6
2.1 Le profil des propriétaires interrogés.....	6
2.2 Les motivations à signer une ORE.....	7
2.3 Les freins à signer une ORE.....	7
<b>Conclusion.....</b>	<b>8</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>9</b>



# Introduction

Qui n'a jamais rêvé que son jardin d'enfance continue d'exister au-delà de sa mort, que d'autres jeunes esprits y découvrent l'existence de la vie qui nous entoure ? Depuis 2016, cela est possible grâce à l'Obligation Réelle Environnementale (ORE), un dispositif permettant aux propriétaires de protéger durablement leur terrain à caractère naturel, jusqu'à 99 ans.

À Nîmes et aux alentours, l'association *Mémoire Verte* accompagne les propriétaires souhaitant s'engager dans cette démarche. Qui sont ces propriétaires ? Comment perçoivent-ils leur patrimoine naturel ? Quelles motivations ou réticences les conduisent à signer une ORE ? À travers une approche psycho-socio-environnementale, ce rapport met en lumière les freins et les leviers de cette démarche dans le contexte nîmois.



# I. L'Obligation Réelle Environnementale (ORE)

## 1. Présentation de l'ORE

Créée par la loi du 8 août 2016 et inscrite à l'article L132-3 du Code de l'environnement, l'ORE permet à un propriétaire de préserver durablement les éléments naturels présents sur son terrain, incluant la biodiversité et ses fonctions écologiques (Chapitre II: Dispositions communes à certaines institutions (Articles L132-1 à L132-3) - Légifrance, s. d.). Attachée au bien, ce contrat concerne les propriétaires actuels ainsi que les propriétaires futurs en cas de vente ou de succession du bien.

L'ORE est conclue avec un co-contractant engagé dans la protection de l'environnement, pouvant être une collectivité territoriale, l'État, un parc national ou une association (Chapon, 2023). Le contrat précise les objectifs de préservation de la biodiversité ainsi que les engagements réciproques des parties, parfois accompagnés d'un plan de gestion écologique du site (Conservatoires d'espaces naturels, 2025). Si certains avantages fiscaux existent, notamment une possible exonération de la taxe foncière sur le non-bâti, ceux-ci restent limités et peu appliqués localement (Conservatoires d'espaces naturels, 2025).

Malgré des frais notariaux pouvant varier de 500 à 1 500 euros (Mémoire Verte, 2024), l'ORE apparaît comme un outil permettant d'inscrire la protection de la nature dans le temps long. Au-delà de la préservation individuelle, les ORE participent également aux politiques publiques de conservation de la biodiversité et à la stratégie nationale des aires protégées (Conservatoires d'espaces naturels, 2025).

## 2. Un engagement environnemental

Signer une ORE revient souvent à arbitrer entre des intérêts individuels immédiats et des bénéfices collectifs à long terme. En limitant les possibilités de construction, le propriétaire peut réduire la valeur économique potentielle de son terrain. Pourtant, cette démarche contribue au maintien d'espaces naturels favorables à la biodiversité, à la fraîcheur urbaine et à l'infiltration de l'eau. Ainsi, le choix de signer une ORE est une forme de dilemme écologique (Vlek & Keren, 1992).

Depuis la première ORE signée en 2018, le nombre de contrats ne cesse d'augmenter en France (Conservatoires d'espaces naturels, 2025). Dans un contexte de dérèglement climatique, la protection des écosystèmes est indispensable et les ORE sont un moyen local offert aux citoyens. Qu'en est-il de la ville de Nîmes et de ses alentours ?

## 3. L'ORE face aux enjeux nîmois

Le territoire nîmois est particulièrement concerné par les effets du changement climatique. La ville connaît des épisodes de chaleur de plus en plus intenses et fréquents (Kraiem & Machard, 2024), tandis que l'artificialisation des sols accentue les phénomènes de ruissellement et le risque d'inondation (Pla et al., 2020).

Dans ce contexte, les jardins jouent un rôle essentiel. Grâce à leurs sols naturels et à leur couverture arborée, ils constituent des îlots de fraîcheur favorisant également l'infiltration de l'eau. Pourtant, malgré une population relativement stable, la pression foncière reste forte à Nîmes, portée notamment par les promoteurs immobiliers (Mémoire verte, 2026).

L'ORE apparaît donc comme un outil pertinent pour préserver ces espaces privés de nature face à l'urbanisation croissante.

## II. Étude menée

### 1. Méthodologie

Afin de répondre à notre problématique, cinq entretiens semi-directifs ont été réalisés auprès de sept propriétaires nîmois en lien avec *Mémoire Verte*. L'échantillon se compose de trois femmes et quatre hommes âgés en moyenne de 76 ans, propriétaires d'un jardin allant de 325 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup> depuis environ 38 ans (maximum 54 ans et minimum 6 ans). Les entretiens, réalisés entre décembre 2025 et février 2026, se sont déroulés au domicile des participants. Chaque échange s'appuyait sur une carte mentale du jardin réalisée par les propriétaires afin de faciliter la discussion. Les retranscriptions ont ensuite fait l'objet d'une analyse de contenu thématique et fréquentielle.

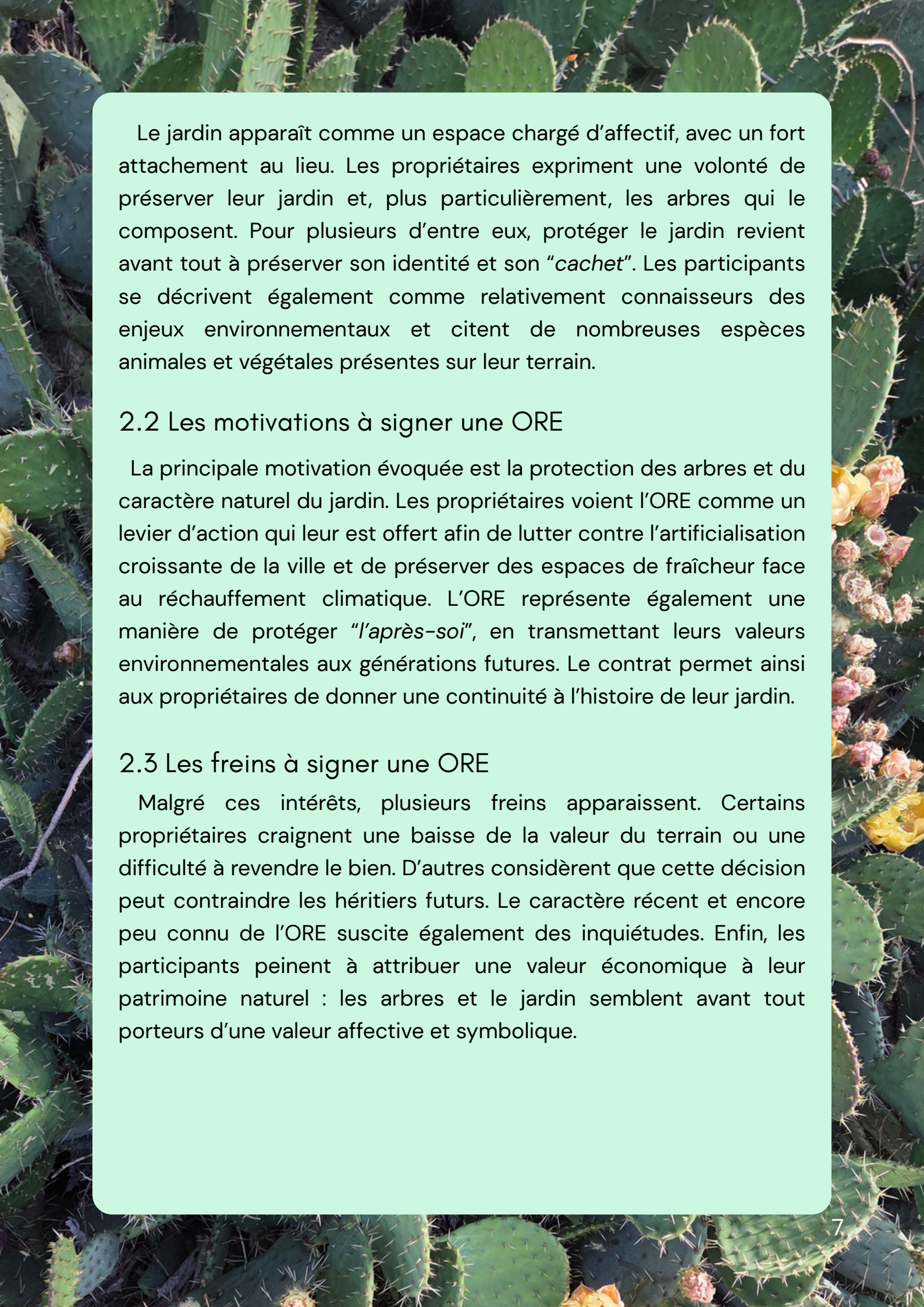
En complément, une réunion organisée le 23 février 2026 a permis de recueillir les motivations et les freins ressentis par onze propriétaires intéressés par l'ORE. Ces derniers ont été classés en catégorie par fréquence d'occurrence.

Enfin, neuf articles de presse, issus de sept médias différents, ont été analysés afin de comprendre la manière dont ce dispositif est présenté au grand public.

### 2. Résultats

#### 2.1 Le profil des propriétaires interrogés

Les participants présentent un fort engagement environnemental, souvent ancien, associé à des pratiques pro-environnementales quotidiennes et à un investissement associatif important. Ils se montrent sensibles aux enjeux du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité, qu'ils observent directement dans leur jardin, comme l'évoque un participant "*c'est malheureux, c'est mon grand désespoir*".



Le jardin apparaît comme un espace chargé d'affectif, avec un fort attachement au lieu. Les propriétaires expriment une volonté de préserver leur jardin et, plus particulièrement, les arbres qui le composent. Pour plusieurs d'entre eux, protéger le jardin revient avant tout à préserver son identité et son "cachet". Les participants se décrivent également comme relativement connaisseurs des enjeux environnementaux et citent de nombreuses espèces animales et végétales présentes sur leur terrain.

## 2.2 Les motivations à signer une ORE

La principale motivation évoquée est la protection des arbres et du caractère naturel du jardin. Les propriétaires voient l'ORE comme un levier d'action qui leur est offert afin de lutter contre l'artificialisation croissante de la ville et de préserver des espaces de fraîcheur face au réchauffement climatique. L'ORE représente également une manière de protéger "l'après-soi", en transmettant leurs valeurs environnementales aux générations futures. Le contrat permet ainsi aux propriétaires de donner une continuité à l'histoire de leur jardin.

## 2.3 Les freins à signer une ORE

Malgré ces intérêts, plusieurs freins apparaissent. Certains propriétaires craignent une baisse de la valeur du terrain ou une difficulté à revendre le bien. D'autres considèrent que cette décision peut contraindre les héritiers futurs. Le caractère récent et encore peu connu de l'ORE suscite également des inquiétudes. Enfin, les participants peinent à attribuer une valeur économique à leur patrimoine naturel : les arbres et le jardin semblent avant tout porteurs d'une valeur affective et symbolique.

# Conclusion

Pour conclure, les propriétaires interrogés sont motivés à conserver leur jardin, notamment leurs arbres. Ils semblent accepter une densification douce, mais pas au détriment de la nature et encore moins au détriment des jardins nîmois. Ils souhaitent que leur ville garde des îlots de fraîcheur afin de diminuer les effets du réchauffement climatique et que leur terrain échappe aux promoteurs immobiliers. Pour cela, les propriétaires ont la volonté que leur jardin continue de refléter leurs valeurs après eux sans perdre l'aspect verdure. Par la signature d'une ORE, ils deviendraient des acteurs de la conservation du patrimoine naturel et permettraient à leur jardin de continuer de vivre son histoire, comme l'exprime un participant : *"c'est une maison qui a une histoire et ce n'est pas terminé. On peut encore améliorer cette maison"*.

*La bibliographie et toutes les sources sont présentes dans le rapport complet, disponible sur le site internet de Mémoire verte*