



Au prieuré de Paradou, à Bon-Encontre, le 3 février. La décomposition des branches mortes enrichit le sol.



Olivier Vannucci (Conservatoire d'espaces naturels) avec

# Biodiversité A Agen, des propriétaires mésanges gardiens

REPORTAGE

Dans le Lot-et-Garonne, un couple souhaitant protéger la faune et la flore de son terrain a signé une « obligation réelle environnementale ». Créé en 2016 mais très peu utilisé, ce type de contrat permet d'associer à un patrimoine un engagement de préservation écologique pouvant aller jusqu'à 99 ans.

Par  
**CORALIE SCHAUB**  
Envoyée spéciale à Agen  
Photos **MATTHIEU  
RONDEL, HANS LUCAS**

**C**rapahutant dans un bois aux allures de jungle féérique, Olivier Vannucci indique les délicates falaises de calcaire blanc piquetées de fougères et de mousses qui flanquent le site: «*Il y a peut-être des genettes ici, c'est l'habitat qu'aiment ces espèces de chats à très longue queue. Il faudra qu'on mette un piège photo*», un dispositif destiné à prendre des clichés ou vidéos d'animaux à leur insu. Un peu plus loin, le naturaliste, responsable de l'antenne Lot-et-Garonne du Conservatoire d'espaces naturels (CEN) de Nouvelle-Aquitaine, s'anime à nouveau près d'une petite source: «*C'est une zone de ponte de la salamandre. On peut imaginer un piège photo ici aussi, pour voir quels animaux viennent boire*». «*Vous avez carte blanche, on a confiance*», lui répond Alain Barthélemy-Pinault, le propriétaire des lieux, un havre de biodiversité de 13 hectares situé à Bon-Encontre (Lot-et-Garonne), dans l'agglomération d'Agen. Lui et son mari François habitent ici, au prieuré de Paradou, depuis 2016, et ont signé en avril 2021 avec le CEN et devant notaire un contrat au nom environnemental (ORE). Ce nouvel outil juridique, créé par la loi biodiversité de 2016, permet à tout propriétaire foncier, privé ou public (particulier, commune, entreprise...) de mettre en place, s'il le souhaite, une protection environ-

nementale attachée à son bien. Il s'agit d'un engagement bilatéral qui doit être pris avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement, par exemple une association telle que le CEN. Comme le contrat s'applique au bien et non à la personne, les engagements perdurent même en cas de changement de propriétaire.

La durée de l'ORE peut aller jusqu'à 99 ans. C'est ce qu'ont choisi Alain et François. «*Une évidence*» pour eux. «*On avait envie de protéger cette enclave aux portes de la ville sur le long terme*», explique François, professeur de biologie de 60 ans, pour qui la démarche est davantage «*citoyenne*» que militante. «*Ici, l'ancien prieuré constitue un joli patrimoine architectural, poursuit Alain, 58 ans, ancien prof d'histoire religieuse.*

*Très vite, on s'est rendu compte qu'il y a aussi un extraordinaire patrimoine naturel, c'est un lieu où les moines étaient en osmose avec la nature, la respectaient. Nous voulons le transmettre intact aux générations futures.*»



## MENTHE AQUATIQUE ET IRIS DES MARAIS

Le site est effectivement d'une richesse remarquable. La prairie, entretenue par fauche, abrite plusieurs espèces d'orchidées et bénéficie aux papillons, criquets et sauterelles. Précieux, alors que dans le Lot-et-Garonne, «*20 % des prairies ont disparu en dix ans*», souligne Olivier Vannucci. Au fond du vallon, la petite zone humide, d'où part une source, est constellée de menthe aquatique ou d'iris des ma-



François et Alain Barthélemy-Pinault, les propriétaires.

rais et permet le refuge d'amphibiens, de libellules et d'oiseaux. Sur le nord de la parcelle, le boisement bordé par la falaise grouille de vie. Plusieurs espèces protégées parsèment le terrain, dont le glâieul d'Italie, la tulipe sauvage ou la très rare tulipe d'Agen, rouge à pétales pointus et cœur noir.

Concrètement, par le contrat qu'ils ont coconstruit avec le CEN, les époux Barthélemy-Pinault ont décidé de s'obliger, pour leur bien immobilier, à une série d'engagements : ne pas porter atteinte aux espèces et habitats naturels du site, ne pas utiliser d'engrais ou de produits phytosanitaires, ne pas détruire les haies ni défricher les boisements, limiter la circulation d'engins motorisés au strict nécessaire, poursuivre la fauche de la prairie... De son côté, le CEN doit élaborer un plan de gestion du site puis réaliser des inventaires naturalistes, suivre l'évolution des espèces et de leurs habitats ou encore accompagner les propriétaires dans leurs pratiques.

Le contrat précise que les propriétaires peuvent envisager le pâturage extensif (par exemple avec des moutons), la fauche tardive (pour laisser le temps à la faune et la flore de se reproduire) ou l'installation de ruches. «On peut aussi imaginer organiser au moins une fois par an une sortie, pour montrer au grand public ou à des scolaires la richesse naturelle du site», glisse Olivier Vannucci. «Faire venir des gens pour qu'ils profitent un peu de cet espace, ça nous plaît bien», acquiesce François. «Nous aussi on apprend des tas de choses sur ce qu'il y a sur notre terrain, c'est génial», s'enthousiasme Alain.

Rien que ce jour-là, dans la brume de février, Alain et François ont découvert la présence dans le bois du daphné lauréole, un arbrisseau in-

dicateur d'une riche biodiversité.

Ou celle, dans la zone humide, d'un champignon rouge vif, la pézize écarlate. «J'ai aussi appris aujourd'hui que les fleurs du fragon, ou petit houx, se trouvent au milieu de ses feuilles ou que le geai et l'étourneau imitent le son de la buse», lance Alain. Ici, un terrier de blaireau. Là, un écreuil roux. Dans les airs, grives, pinsons, pics-verts, telles torchepot, roitelets triple-bandeau et quatre sortes de mésanges. Au sol, des premières jonquilles, de nombreuses autres plantes (hellebores fétides, garancés voyageuses...), un marquage de chevreaux sur une branche (les mâles frottent leurs bois sur l'écorce pour marquer leur territoire). Mais aussi une «scène de crime avicole», décryptée par Olivier Vannucci : un merle s'est fait dévorer par un épervier avant qu'un renard ou une martre ne se repaisse des restes. Régnant sur l'ensemble, de magnifiques arbres centenaires, chênes, charmes, châtaigniers ou érables champêtres. «On pourra peut-être en replanter, suggère le scientifique, qui aimerait aussi faire venir cette année un spécialiste des papillons de nuit. Le contrat ORE est une base, un cadre, mais il est souple et évolutif. Le projet va se préciser au fil du temps et des éventuelles nouvelles espèces qu'on trouvera ici.» Au Paradou, l'acte juridique conclu en 2021 marque le début d'une histoire qui reste à écrire.

«On est assez fiers de cette initiative, confie Alain. C'est une goutte d'eau, mais l'océan est fait de gouttes d'eau et si chacun s'y met, on y arrivera. Nos voisins commencent un peu à bouger, la propriété d'une ancienne carrière aimerait la faire classer, le golf qui nous jouxte veut être plus écologique...» Le CEN, lui, envisage d'acheter une ou deux parcelles limitrophes du Paradou, pour

compléter la panoplie de millieux protégés.

Que se passerait-il si le prochain propriétaire venait à ne pas respecter le contrat ? «On n'est pas encore tout à fait au clair là-dessus», admet Olivier Vannucci. En théorie, le droit commun de la responsabilité contractuelle s'appliquerait, mais l'outil étant récent, nul n'a encore de recul sur la question. Le couple n'est pas inquiet : «Si on décide ou on vend, cette ORE attirera des gens soucieux de la nature, qui ne feront pas n'importe quoi.» Les deux hommes ne craignent pas vraiment que cela dévalorise leur bien ou bloque une éventuelle vente. Au contraire, à leurs yeux, le contrat ORE est davantage un atout qu'une contrainte, une sorte de labellisation de leur patrimoine naturel.

#### «RESPECTER HAIES, ARBRES, RUISSEAUX»

Pour l'instant, en Lot-et-Garonne, ils sont les seuls à avoir signé un tel acte. Quelques contrats sont dans les tuyaux et devraient être signés dans le département ces prochains mois, assure le CEN. L'une des priorités qui y songe, Elisabeth Dupré de Pomarède, possède une trentaine d'hectares de terres agricoles sur la commune de Moncrebeau, aujourd'hui loués et cultivés en agriculture biologique. «J'ai pensé à l'ORE car je projette de vendre ces terres et j'aimerais qu'elles restent cultivables mais protégées, qu'on respecte les haies, les arbres, les ruisseaux...» dit-elle. Elle aussi envisage un contrat de 99 ans pour transmettre un «patrimoine» environnemental et paysager. Elle y voit un «moyen d'agir à [son] petit niveau», et ne craint pas non plus d'y perdre des plumes : «Je vais peut-être vendre un peu moins cher, mais je n'ai pas envie que ces terres soient pleines de glyphosate ou traitées par

hélicoptère comme ailleurs dans ce département d'agriculture intensive. D'ailleurs, je ne suis pas du tout sûr que ça les dévalorise.»

Faute d'outil de suivi national, aucun chiffre officiel ne permet de connaître le nombre d'ORE signées en France. «Les conservatoires d'espaces naturels en ont signé une petite trentaine depuis 2018 pour 550 hectares protégés», expose Vanessa Kurukgy, chargée de mission ORE et stratégie foncière à la Fédération des CEN. Deux tiers concernent des ORE dites «patrimoniales», c'est-à-dire établie à des fins de préservation volontaire d'un site naturel, et un tiers des ORE de «compensation», signées par des entreprises dans le cadre de la compensation obligatoire de dommage portés à l'environnement. Les CEN sont les principaux acteurs actifs sur le sujet en tant que cocontractants, même si quelques ORE ont été signées par d'autres associations comme la LPO pour la protection des oiseaux (LPO), mais aussi par certains départements tels la Gironde, certains parcs naturels régionaux et agences de l'eau ou encore par des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer).

«Depuis 2020, le mouvement s'accroît un peu, même si j'aurais aimé que cela aille plus vite», observe Gilles Martin, professeur émérite de droit de l'université Côte d'Azur et «père» des ORE en France. Pour lui, les résistances viennent de ceux qui sont contre pour des raisons corporatistes, tels le syndicat agricole FNSEA, les chasseurs (pour autant, la mise en œuvre d'une ORE «ne peut en aucune manière remettre en cause les droits liés à l'exercice de la chasse», dit la loi) et les propriétaires forestiers, mais aussi des ONG environnementales «persuadées qu'elles seules peuvent défendre l'intérêt général». Il pointe aussi une «absence

de portage politique et administratif». Pourquoi cette méconnaissance, ce désintérêt voire cette hostilité ? «Courant dans les pays anglosaxons, ce type d'outil n'est pas dans la culture française, admet le juriste. Il est d'une grande originalité pour notre droit, où la loi s'impose d'en haut». Tandis que l'ORE est mise à disposition des propriétaires fonciers qui peuvent définir leurs obligations pour protéger l'environnement. [...] Je ne prétends pas que cet outil sauvera à lui seul la biodiversité. Mais il complète notre arsenal juridique en étant assez souple pour s'adapter à chaque situation sur le terrain.»

#### UN RÉGIME FISCAL

##### ASSEZ PEU INCITATIF

Le principal frein à l'essor des ORE semble surtout être d'ordre fiscal. Aux Etats-Unis, où l'outil existe «depuis 1962, la fiscalité est très incitative, ce qui n'est pas le cas en France», regrette Gilles Martin. Dans l'Hexagone, la loi prévoit l'exonération des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, «ce qui ne représente pas grand-chose», selon lui. Et les communes peuvent exonérer de taxe sur le foncier non bâti les terrains sur lesquels a été conclue une ORE. Pour la Fondation pour la recherche sur la biodiversité (FRB), un régime fiscal plus incitatif serait d'autant plus justifié que «la personne qui conclut une ORE rend possible la production, à long terme, de services écosystémiques, externalités positives qui ne sont pas rémunérées. Or un nombre croissant d'économistes s'accordent sur le caractère souhaitable de la rémunération des services écosystémiques». A Bon-Encontre, Olivier Vannucci s'apprête à demander une exonération de taxe foncière pour les propriétaires du Paradou. Dans tous les cas, «si on est là dans 99 ans, on re-signera.» sourit Alain. ◆



Un champignon comestible, la pézize écarlate, dans la zone humide du prieuré de Paradou.