

LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES **PROTÉGÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES**



 **LIVRET II - IMMEUBLES INSCRITS**
MAÎTRES D'OUVRAGE PRIVÉS ET PUBLICS

LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Livret II

Conduire une opération de travaux sur un immeuble inscrit

Les informations contenues dans ce guide portent sur la réalisation de travaux quelle que soit leur nature sur les immeubles inscrits dont les maîtres d'ouvrage sont :

Les propriétaires privés, les fondations et associations,
les sociétés privées,
les collectivités territoriales, leurs établissements publics, leurs groupements ainsi que les syndicats mixtes visés à l'article L. 166-1 du code des communes,
les GIE/GIP.

Octobre 2012

Avant propos

Ce guide pratique aborde le cas des opérations de travaux réalisées sur les immeubles inscrits. Les différentes démarches à effectuer ainsi que la procédure à respecter sont explicitées au travers d'une approche chronologique des opérations.

En raison de leur intérêt historique, artistique et architectural, les immeubles inscrits au titre des monuments historiques font l'objet de dispositions particulières pour leur conservation afin que toutes les interventions d'entretien, de réparation, de restauration ou de modification puissent être effectuées en maintenant l'intérêt culturel qui a justifié leur protection. Le livre VI du code du patrimoine précise les conditions dans lesquelles s'effectuent ces interventions. L'attention des propriétaires est attirée sur la sensibilité et la fragilité de ce patrimoine qui nécessite de rechercher et réunir les compétences adaptées pour réaliser ces opérations de travaux parfois délicates et aux enjeux importants.

Le patrimoine protégé au titre des monuments historiques classés ou inscrits, immeubles, objets mobiliers et orgues, fait l'objet d'un contrôle scientifique et technique de l'État. Le périmètre de ce contrôle et les modalités d'intervention propres aux immeubles inscrits s'exercent suivant les articles [R. 621-63 à 68](#) du code du patrimoine. À ce titre, avant toute intervention sur un immeuble inscrit, il appartient au propriétaire ou au maître d'ouvrage de se rapprocher des services de l'État en charge des monuments historiques (les directions régionales des affaires culturelles - DRAC). Cette saisine ouvre une phase de concertation précédant la délivrance du permis de construire durant laquelle les services de l'État sont susceptibles d'assurer principalement un rôle de conseil, d'orientation et d'information du maître d'ouvrage.

Durant la phase d'exécution proprement dite des travaux, le contrôle scientifique et technique s'exerce sur la base des articles [R. 621-63](#) et suivants du code du patrimoine et il se poursuit jusqu'à la procédure de récolement des travaux prévue à leur achèvement.

Au delà des missions de conseil et d'expertise, les services en charge des monuments historiques peuvent, sous certaines conditions, effectuer une ou plusieurs missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage au propriétaire ou à l'affectataire domanial d'un immeuble inscrit qui ne dispose pas, du fait de l'insuffisance de ses ressources ou de la complexité du projet de travaux, des moyens nécessaires à l'exercice de la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage effectuées par les services de l'État en charge des monuments historiques sont décrites dans les articles [R. 621-70 à 77](#) du code du patrimoine.

Les informations contenues dans ce document ne portent que sur les travaux réalisés sur les immeubles inscrits (à l'exception des objets mobiliers et des orgues). Ces indications sont destinées à faciliter la préparation et la réalisation des opérations de travaux quels que soient leur ampleur et leur impact sur le monument. En cas de divergence d'interprétation, les textes législatifs et réglementaires issus du code du patrimoine et du code de l'urbanisme font référence.

SYNOPSIS D'UNE OPÉRATION DE TRAVAUX SUR UN IMMEUBLE INSCRIT

1

La concertation préalable du maître d'ouvrage avec les services de l'État



2

La démarche de programmation de l'opération



3

Le choix du maître d'œuvre



4

Le marché ou le contrat de maîtrise d'œuvre



5

Les permis et les déclarations préalables



6

La sélection des entreprises



7

La conduite du chantier et la procédure de récolement des travaux

Annexes :

A - Les missions des services de l'État en charge des monuments historiques

B - Le contrôle scientifique et technique

C - L'assistance à maîtrise d'ouvrage effectuée par les services de l'État

D - Définition des travaux d'entretien et des autres travaux effectués sur les monuments historiques inscrits

E - Le financement des opérations, les subventions, la fiscalité

■ 1 - La concertation préalable du maître d'ouvrage avec les services de l'État

Avant d'engager une opération de travaux, le maître d'ouvrage ou le propriétaire du monument historique sollicite la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) : le service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) existant dans chaque département ou la conservation régionale des monuments historiques (CRMH). Cette saisine ouvre le processus de concertation avec les services de l'État, préalable aux opérations de travaux et constitue une étape accompagnant la démarche de programmation.

La consultation de la DRAC, au moment de l'élaboration du programme des études puis au moment de l'avant-projet sommaire (APS) pour un projet complexe, permet de bénéficier pleinement du contrôle scientifique et technique dans son volet conseil et expertise. La concertation peut se poursuivre jusqu'à l'avant-projet définitif (APD) qui est le document qui permet de déposer les demandes de permis, la déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code du patrimoine.

Au cours de cette phase de consultation, les services de la DRAC, mettent à disposition toutes les informations utiles notamment l'état des connaissances dont ils disposent sur le monument, ils indiquent les contraintes et les servitudes patrimoniales, architecturales et techniques que le projet de travaux devra respecter et apportent expertise et conseils au maître d'ouvrage.

Les services de la DRAC indiquent notamment au maître d'ouvrage :

- les conditions scientifiques et techniques selon lesquelles les interventions seront étudiées et conduites ;
- les contraintes réglementaires, architecturales et techniques que le projet devra respecter.

Le maître d'ouvrage définit, en liaison avec les services de l'État, le programme des travaux qu'il entend mener sur son monument, en intégrant notamment les données historiques et techniques du bâtiment mais aussi en examinant les prévisions de financement des études et des travaux prévus.

Pour les travaux de plus faible ampleur, à l'occasion par exemple d'une opération d'entretien qui ne nécessite pas de maîtrise d'œuvre, un contact avec le service territorial de l'architecture et du patrimoine peut permettre au maître d'ouvrage de bénéficier d'une assistance directe ou de recommandations pour élaborer le cahier des charges des travaux. Les principes d'intervention et la définition des priorités peut également s'appuyer sur la réalisation d'un état sanitaire du monument pouvant être effectué par les services de la DRAC.

Lorsque le propriétaire, l'affectataire, son mandataire ou toute personne justifiant d'un titre l'habilitant à faire réaliser des travaux fait part au préfet de région de son intention de réaliser un projet de travaux sur un immeuble inscrit, le préfet de région met à sa disposition l'état des connaissances dont il dispose sur le bien en cause et lui indique les contraintes réglementaires, architecturales et techniques que le projet devra respecter.

2 - La démarche de programmation de l'opération

Le programme

Le programme est un document écrit relevant du maître d'ouvrage, établi sous sa responsabilité. Il lui permet de formaliser ses objectifs fondamentaux, ses besoins et ses exigences, les contraintes susceptibles d'influer sur la forme et le contenu de l'opération future, ainsi que le schéma administratif et les conditions financières de sa réalisation. Il s'accompagne des données de tous ordres disponibles sur l'état du bien protégé et, le cas échéant, sur son environnement. Le programme est destiné à devenir le document contractuel par lequel le maître de l'ouvrage définira le contenu de la mission future de maîtrise d'œuvre.

Lorsque les opérations de travaux envisagées présentent un niveau de complexité significatif, le programme peut être établi par un professionnel spécialisé (programmiste ou architecte). L'établissement du programme peut nécessiter la réalisation d'études telles que les études d'évaluation et les diagnostics. Les études d'évaluation, les diagnostics et la mission de maîtrise d'œuvre peuvent être associées et confiées au même maître d'œuvre par l'intermédiaire d'un accord-cadre lorsque le maître d'ouvrage est assujéti au code des marchés publics.

L'étude d'évaluation

Lorsque l'ampleur de l'intervention envisagée nécessite un aperçu général du monument, une étude d'évaluation peut être réalisée. L'étude comporte les renseignements nécessaires pour disposer d'une connaissance globale de l'édifice d'un point de vue administratif, historique, archéologique, technique, architectural et présente les travaux nécessaires et les priorités les concernant. Il s'agit d'un outil de connaissance et de décision indispensable pour élaborer la programmation des opérations complexes. L'étude d'évaluation portant sur un immeuble inscrit peut être définie par analogie à celle prévue pour les immeubles classés suivant l'article [R.621-32](#) du code du patrimoine.

Le diagnostic

Le diagnostic peut porter sur tout ou partie d'un immeuble. Il permet d'établir le constat détaillé de l'état actuel du bien et la détermination de la nature et des causes de toutes les altérations et désordres, ainsi que les conclusions qui en résultent. Le diagnostic est fondé sur l'observation, l'investigation et l'analyse historique. Cf. Norme européenne EN 15898 : 2011 (F) Terme 3.6.6.

Le diagnostic permet de préciser le programme de l'opération. Le diagnostic comprend notamment une présentation de l'opération, des relevés, un état des lieux de la partie du bâtiment à restaurer, une analyse et une synthèse des études documentaires et d'investigation scientifiques et techniques existantes, les différentes hypothèses de restauration qui seront à approfondir dans le cadre de la mission de base, une estimation financière sommaire de ces différentes propositions. Le diagnostic indique si nécessaire le recours à des études complémentaires d'investigation des existants.

Le maître d'œuvre peut préconiser éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants notamment un diagnostic suivant les dispositions du [décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 article 12](#) relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

3 - Le choix du maître d'œuvre

Les travaux sur les constructions existantes et inscrites au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire.

En application de l'article 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture et de l'article L431-1 du code de l'urbanisme, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si elle comporte un projet architectural confié à un architecte. Ce recours à l'architecte n'est pas obligatoire pour les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction autre qu'à usage agricole dont la surface de plancher n'excède pas 170 m².

La maîtrise d'œuvre des opérations de travaux, exceptés l'entretien et les réparations ordinaires, effectuées sur les monuments historiques inscrits appartenant à des collectivités territoriales ou à des maîtres d'ouvrages publics est régie par la loi MOP du 12 juillet 1985 et ses textes d'application, en particulier le [décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 article 1 et suivants](#) qui décrit la mission à confier au maître d'œuvre.

Le maître d'ouvrage peut définir le contenu de la mission à confier au maître d'œuvre pour ses opérations sur bâtiment inscrit à l'identique de celle prévue pour les opérations de restauration sur bâtiment classé.

Le maître d'ouvrage privé définit, le cas échéant en concertation avec la DRAC, les capacités professionnelles et techniques requises de l'architecte pour assurer la mission à réaliser.

Les références de maîtrise d'œuvre dans le domaine du bâti ancien présentées par l'architecte doivent permettre au maître d'ouvrage d'apprécier sa capacité à traiter les caractéristiques et la complexité du projet envisagé.

Le choix du maître d'œuvre et les marchés publics

Le maître d'ouvrage public, dans le cadre de la procédure de mise en concurrence retenue (procédure adaptée ou procédure formalisée), définit, le cas échéant en concertation avec la DRAC, dans l'avis de publicité relatif à l'opération, les capacités professionnelles et techniques requises pour assurer la mission à réaliser. Il précise le contenu du dossier de candidature à fournir pour en justifier et indique les références que devront présenter les candidats notamment celles liées à la restauration du bâti ancien.

Le maître d'ouvrage peut souhaiter confier, au travers d'un accord-cadre, au même prestataire les études de diagnostic et les études correspondant à la mission de base pour éviter d'avoir successivement deux prestataires pour une même opération. Il lui appartient alors de lancer une consultation de maîtrise d'œuvre débouchant sur l'attribution d'un accord cadre mono-attributaire.

Que le maître d'ouvrage fasse appel à la procédure adaptée, à la procédure négociée spécifique de l'article 74 III b) du code des marchés publics ou au concours, il peut se reporter aux fiches pratiques "Médiations", [11-1](#), [12-1](#) et [14-1](#) de la mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques (MIQCP) qui décrivent ces procédures.

4 - Le marché ou le contrat de maîtrise d'œuvre

Le contrat de maîtrise d'œuvre fixe la rémunération forfaitaire de l'équipe de maîtrise d'œuvre. La rémunération correspondant à la mission de base de maîtrise d'œuvre, décomposée en éléments de mission, tient compte :

- de l'étendue de la mission, appréciée notamment au regard du nombre et du volume des prestations demandées, de l'ampleur des moyens à mettre en œuvre, du mode de dévolution des travaux, des délais impartis et des engagements souscrits par le maître d'œuvre de respecter le coût prévisionnel des travaux ;
- du degré de complexité de cette mission, apprécié notamment au regard du type et de la technicité de l'ouvrage, des exigences et contraintes du programme ;
- du coût prévisionnel des travaux basé soit sur l'estimation prévisionnelle provisoire des travaux établie par le maître d'œuvre lors des études d'avant-projet sommaire, soit sur l'estimation prévisionnelle définitive des travaux établie lors des études d'avant-projet définitif.

Lorsque le coût prévisionnel des travaux n'est pas encore connu au moment de la passation du contrat avec le maître d'œuvre, le montant provisoire de la rémunération de ce dernier est basé sur la partie affectée aux travaux de l'enveloppe financière prévisionnelle fixée par le maître d'ouvrage dans le programme. Son montant définitif est fixé lors de l'engagement du maître d'œuvre à respecter le coût prévisionnel des travaux.

Le maître d'œuvre peut être chargé de l'élément de mission ordonnancement, coordination et pilotage du chantier (OPC). En outre, il peut être chargé de tout ou partie de l'étude d'évaluation préalable ainsi que, le cas échéant, du diagnostic au travers d'un accord-cadre.

Le contrat de maîtrise d'œuvre précise, d'une part, les modalités selon lesquelles est arrêté le coût prévisionnel des travaux assorti d'un seuil de tolérance sur lequel s'engage le maître d'œuvre et, d'autre part, les conséquences, pour celui-ci, des engagements souscrits.

Le contrat de maîtrise d'œuvre prévoit l'engagement du maître d'œuvre à respecter le coût prévisionnel des travaux arrêté au plus tard avant le lancement de la procédure de passation du ou des contrats de travaux. Le respect de cet engagement est contrôlé après exécution complète des travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage en tenant compte du coût total définitif des travaux résultant des décomptes finaux et factures des entreprises.

En cas de modifications de programme ou de prestations décidées par le maître d'ouvrage, notamment à la suite de découvertes fortuites, le contrat de maîtrise d'œuvre fait l'objet d'un avenant qui arrête le programme modifié et le coût prévisionnel des travaux concerné par cette modification et adapte en conséquence la rémunération du maître d'œuvre et les modalités de son engagement sur le coût prévisionnel.

5 - Les permis et les déclarations préalables sur un immeuble inscrit

Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable au titre de code l'urbanisme, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

Les permis de construire sur constructions existantes

Tous les travaux portant sur les constructions existantes, immeubles bâtis ou parties d'immeuble inscrites au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires en application de l'article [R. 421-16](#) du code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique également aux travaux portant sur les éléments inscrits des bâtiments existants, y compris s'ils se trouvent dans leurs parties intérieures.

Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles et les travaux d'aménagement portant sur les immeubles inscrits non bâtis sont soumis au régime général du code de l'urbanisme (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable suivant les cas).

Les travaux soumis à déclaration préalable au titre du code l'urbanisme

Les travaux soumis à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme sont ceux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme.

Les travaux impliquant un simple changement de destination de l'immeuble inscrit sont soumis à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme suivant l'article R. 421-17 b.

Les autres travaux soumis à déclaration préalable au titre du code du patrimoine

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme: ils sont toutefois soumis à déclaration préalable au titre du code du patrimoine (article [L.621-27](#)) .

Les travaux concernés sont, par exemple, les travaux de voirie, d'infrastructure ou de jardin lorsqu'ils ne

comportent pas de constructions et les travaux effectués sur les terrains non bâtis, cours, espaces extérieurs, sols archéologiques inscrits au titre des monuments historiques.

La déclaration préalable au titre du code du patrimoine (article L . 621-27) concerne les immeubles inscrits non bâtis (terrains, cours, jardins, etc.) lorsque les travaux envisagés ne sont pas soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme (travaux d'infrastructure, de voirie, par exemple).

Les documents à fournir pour les permis de construire, d'aménager ou de démolir

C'est au stade de l'avant-projet définitif qu'il y a lieu de fournir les éléments nécessaires pour l'instruction de la demande de permis de construire ou d'aménager.

Les documents à fournir sont définis notamment dans les imprimés Cerfa :

- [formulaire Cerfa 13409-02 du permis de construire](#)
- [formulaire Cerfa 13409*02 du permis d'aménager](#)
- [formulaire Cerfa 13405*02 du permis de démolir.](#)

Pour le permis de construire, le formulaire et le dossier technique qui constituent la demande de permis de construire sont adressés en quatre exemplaires au minimum, des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (site inscrit ou classé, réserve naturelle, parc national...). Il convient de se renseigner à la mairie de la commune où se trouve l'immeuble.

En retour, il est donné communication du numéro d'enregistrement de la demande et de la date avant laquelle la décision sera notifiée. Cette date est définitive si le dossier transmis est complet.

L'instruction de la demande et la décision

En application de l'article [R.423-28 du code de l'urbanisme](#), le délai d'instruction est porté à six mois lorsqu'un permis de construire, d'aménager ou de démolir porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

L'instruction de la demande court à compter de la date de réception du dossier complet en mairie. Dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier, l'autorité compétente en matière d'urbanisme (mairie dans le cas général) peut notifier au demandeur que le dossier est incomplet en lui communiquant la liste des pièces manquantes ou inexploitable.

Dans le cas des immeubles inscrits, l'autorité compétente (mairie ou préfet de département) notifie au demandeur, le délai d'instruction de six mois et précise, s'il s'agit d'une demande de permis, qu'à l'issue de ce délai un permis tacite ne peut être acquis (article R. 423-5 CU), le défaut de notification d'une décision expresse valant décision implicite de rejet (article R. 424-2 c) CU).

Ce délai est de deux mois pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 423-24 du code de l'urbanisme.

En application du deuxième alinéa de l'article L. 621-27 du code du patrimoine, la délivrance du permis ou la non-opposition à la déclaration préalable ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques (préfet de région - DRAC). Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, le préfet de région dispose d'un délai maximum de quatre mois pour prendre une décision d'accord ou de refus de la demande.

Le permis de construire est notifié au propriétaire. Il peut être assorti de prescriptions, réserves ou conditions.

Il doit être affiché pendant toute la durée du chantier et une déclaration d'ouverture du chantier à la conservation régionale des monuments historiques doit être effectuée. Après obtention du permis de construire, toute modification de la nature et de l'importance des travaux doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

6 - La sélection des entreprises

Sur la base du dossier de consultation des entreprises et après obtention du permis de construire, le maître d'ouvrage sélectionne avec l'aide de l'architecte, les entreprises qui seront chargées des travaux. L'attention des maîtres d'ouvrage est attirée sur la nécessité de vérifier méticuleusement les références et qualification des intervenants pressentis. En effet, une intervention réalisée par des entreprises ou des personnes dont la qualification est inadaptée à la nature des travaux peut être la cause de la disparition ou de la mutilation de témoins historiques majeurs.

L'allotissement

L'allotissement est la décomposition d'un marché en plusieurs lots pour des raisons économiques, financières ou techniques. Un lot est une unité autonome susceptible de faire l'objet d'une attribution distincte. Le code des marchés publics pose comme principe, dans son article 10, l'attribution des marchés en lots séparés.

Compte tenu des caractéristiques techniques des prestations spécifiques aux ouvrages sur monuments historiques et afin de susciter la plus large ouverture, notamment aux petites entreprises, le maître d'ouvrage passe les marchés de travaux en lots séparés. À cette fin, il choisit librement le nombre de lots, en tenant notamment compte des caractéristiques techniques des prestations demandées et, le cas échéant, des règles applicables à certaines professions. Les candidatures et les offres sont examinées lot par lot. Si plusieurs lots sont attribués à un même titulaire, il est toutefois possible de ne signer avec ce titulaire qu'un seul marché regroupant tous ces lots.

Les qualifications des entreprises

Il n'existe pas de procédure d'agrément ou d'habilitation délivrés par les services de l'État pour les entreprises intervenant sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques.

Dans certaines spécialités telles que la maçonnerie, la taille de pierre, la charpente et la couverture, les qualifications dites «ouvrages sur monuments historiques» ou «ouvrages sur le patrimoine ancien» peuvent être délivrées par l'organisme de qualification [Qualibat](#).

Les entreprises et artisans qui interviennent sur l'immeuble classé doivent justifier de leur capacité technique notamment en indiquant et en présentant les références de réalisation de niveau de complexité identique à l'opération envisagée.

Les travaux hautement spécialisés tels que la restauration de peintures murales, de dorure, de textiles, de vitraux et de sculptures demandent l'intervention de restaurateurs diplômés ou d'entreprises spécifiques parfois difficiles à localiser. Ces prestataires peuvent être identifiés en contactant les groupements ou associations de professionnels.

Pour ces derniers, la référence à un niveau de diplôme (et non à une école de formation) est justifiée et

motivée par la technicité et la complexité de l'intervention prévue. Pour les marchés publics, les références exigibles doivent être proportionnées à l'objet du marché et ne pas conduire à trop restreindre la concurrence. Les certifications professionnelles présentées par les candidats sont enregistrées au sein du répertoire national des certifications professionnelles, service dépendant du ministère chargé de la formation professionnelle : www.rncp.cncp.gouv.fr.

Les règles applicables pour les marchés publics

Le [code des marchés publics](#) définit les règles applicables aux marchés de travaux passés par les maîtres d'ouvrage publics.

L'appel d'offres est la procédure par laquelle le pouvoir adjudicateur choisit l'attributaire, sans négociation, sur la base de critères objectifs préalablement portés à la connaissance des candidats. L'appel d'offres peut être ouvert ou restreint. Dans le cas de l'appel d'offres ouvert, un avis d'appel public à la concurrence est publié dans les conditions prévues à l'[article 40](#).

En application de l'[article 30](#) du code des marchés publics, les marchés et les accords-cadres ayant pour objet des prestations de services qui ne sont pas mentionnées à l'article 29 peuvent être passés, quel que soit leur montant, selon une procédure adaptée, dans les conditions prévues par l'[article 28](#).

Lorsque leur valeur estimée est inférieure aux seuils de procédure formalisée définis à l'[article 26](#), les marchés de fournitures, de services ou de travaux peuvent être passés selon une procédure adaptée, dont les modalités sont librement fixées par le pouvoir adjudicateur en fonction de la nature et des caractéristiques du besoin à satisfaire, du nombre ou de la localisation des opérateurs économiques susceptibles d'y répondre ainsi que des circonstances de l'achat.

Le pouvoir adjudicateur peut négocier avec les candidats ayant présenté une offre. Cette négociation peut porter sur tous les éléments de l'offre, notamment sur le prix.

L'[arrêté du 28 août 2006](#) fixe la liste des renseignements et des documents pouvant être demandés aux candidats aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs.

La passation des marchés s'effectue après examen et analyse des offres suivant les dispositions de l'[article 52](#).

Le maître d'ouvrage assisté du maître d'oeuvre, fixe, le cas échéant en concertation avec la DRAC, dans l'avis de publicité relatif à l'opération, les niveaux de capacités professionnelles, techniques et financières qu'il requiert des entreprises et des personnes qualifiées devant intervenir sur le chantier. Il précise le contenu du dossier de candidature à fournir pour en justifier et indique les niveaux de qualification et les références que devront présenter les entreprises candidates notamment celles en rapport avec la technicité et l'expérience nécessaires à la réalisation des interventions sur les immeubles inscrits.

La sélection des entreprises par le maître d'ouvrage privé

La sélection et le choix des entreprises sont placés sous la responsabilité du maître d'ouvrage, la procédure de mise en concurrence n'est pas formalisée. Cependant, les qualifications et références des entreprises et des personnes intervenant sur le chantier doivent être également appréciées et jugées en rapport avec la technicité et la complexité de l'intervention prévue, le cas échéant en concertation avec la DRAC. L'architecte est chargé dans le cadre de la mission de maîtrise d'oeuvre de l'assistance pour la passation des contrats de travaux (mission ACT).

7 - La conduite du chantier et la procédure de récolement

Les assurances

Depuis 1978, le code des assurances (Livre II, Titre IV, articles L.241-1 et suivants...) prévoit l'assurance obligatoire des travaux du bâtiment. Les polices d'assurances doivent couvrir les risques liés à l'exécution des travaux par les constructeurs (architectes et entreprises) pour les responsabilités civiles et garanties décennales, le cas échéant.

Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance. À l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Le maître d'ouvrage doit vérifier les attestations d'assurance fournies par tous les intervenants. L'attestation d'assurance précise les types d'ouvrages que l'entreprise est autorisée à réaliser et le niveau de technicité de ceux-ci.

Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui (délégation de maîtrise d'ouvrage par exemple) des travaux de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait. Cf. article L. 241-2 du code des assurances.

Les assurances « dommages-ouvrage » souscrites par le maître d'ouvrage sont indépendantes des assurances professionnelles des entreprises et des architectes. Cette assurance a un caractère obligatoire pour les constructions neuves. Cf. travaux de modification.

En cas de déplacement d'éléments du bâtiment (vitraux, boiseries, sculptures...) dans l'atelier du prestataire, une assurance spécifique doit être prévue pour le transport et pour la garde du bien déposé temporairement. L'estimation de la valeur du bien doit être fixée par le propriétaire en valeur agréée.

La conduite du chantier

L'architecte, dans le cadre de sa mission de maîtrise d'œuvre, procède à l'examen de la conformité au projet des études d'exécution réalisées par les entreprises (VISA), s'assure que l'exécution des travaux est conforme aux prescriptions des contrats de travaux ou devis, prépare les ordres de service et procès-verbaux nécessaires à l'exécution du marché et dirige les réunions de mise au point technique et de coordination des travaux (DET).

Le chantier donne lieu à des réunions périodiques établies selon un calendrier prévu à l'avance qui associent le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les entreprises. Les comptes rendus et procès-verbaux permettent de rendre compte de l'avancement des travaux, des décisions techniques d'exécution et des modifications. Ils sont rédigés par le maître d'œuvre et adressés aux participants qui doivent le cas échéant signaler leur désaccord sans délai. Le maître d'œuvre établit des certificats d'avancement qui permettent au maître d'ouvrage de demander le versement partiel de la subvention octroyée.

La réception des travaux et la procédure de récolement

La réception des travaux est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter les travaux réalisés

avec ou sans réserves. Elle intervient le plus souvent sur la proposition du maître d'œuvre, elle est toujours effectuée contradictoirement. Il s'agit d'un acte important qui transfère la propriété et la responsabilité des ouvrages exécutés des entreprises au maître d'ouvrage et ouvre la période des garanties légales.

Le récolement est obligatoire, lorsque les travaux concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine et de l'article R 462-7 du code de l'urbanisme ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé créé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Le récolement est effectué en liaison avec l'architecte des Bâtiments de France ou le cas échéant le représentant du ministre chargé des monuments historiques ou du ministre chargé des sites.

La déclaration d'achèvement et de conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable et adressée au maire (article R. 462-1 CU). À compter de la date de réception, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité. Ce délai est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire (article R. 462-6 CU).

Le dossier documentaire des ouvrages exécutés

En cas de mutation d'un immeuble inscrit, le propriétaire ou l'affectataire domanial transmet les études et les documents afférents aux travaux de conservation ou de restauration réalisés sur cet immeuble au nouveau propriétaire ou au nouvel affectataire domanial.

Lors de l'achèvement des travaux, le dossier documentaire des ouvrages exécutés est remis en quatre exemplaires par le maître d'œuvre au maître d'ouvrage.

En cas de financement public des travaux, trois exemplaires du DDOE doivent être transmis au service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP).

Ce dossier comprend un mémoire descriptif accompagné de documents graphiques et photographiques, une copie des mémoires réglés aux entreprises ainsi que les attachements figurés éventuellement fournis par elles, les rapports des intervenants spécialisés, la liste des matériaux utilisés et leur provenance. Pour les restaurations d'œuvres d'art, peintures murales, sculptures, vitraux incorporés à l'immeuble sont fournies des copies des protocoles d'intervention des restaurateurs, mentionnant les produits utilisés et des documents figurés présentant l'œuvre avant, pendant et après restauration. Les documents préparatoires, études scientifiques ou techniques, diagnostics sont joints au dossier s'ils éclairent utilement les travaux réalisés.

Les formats recommandés : La version papier est au format A4, paginée en totalité et en continu. Ces documents peuvent être dématérialisés au format .pdf texte avec images et documents graphiques intégrés. Si les photographies ou documents graphiques sont en pièces annexes, le format requis pour les documents photographiques est en .tif ou .jpeg. et celui requis pour les documents graphiques est en .dwg ou Autocad compatible. Ces pièces annexes doivent être légendées et accompagnées d'un fichier descriptif indiquant : le numéro de la photographie ou du plan, la localisation, l'édifice ou l'objet, le nom du photographe, la date de prise de vue et sa justification.

ANNEXES

A - Les missions des services de l'État en charge des monuments historiques (directions régionales des affaires culturelles)

Les conservations régionales des monuments historiques

Les conservations régionales des monuments historiques (CRMH) assurent généralement la programmation des subventions, la préparation des accords et refus à la signature du préfet de région dans le cadre de l'instruction des permis et déclarations préalables sur les immeubles inscrits et elles mettent à disposition la documentation disponible sur ces immeubles.

Elles indiquent les conditions scientifiques et techniques selon lesquelles les interventions seront étudiées et conduites, les contraintes réglementaires, architecturales et techniques que le projet devra respecter. Elles recueillent et effectuent la synthèse des avis techniques des autres services du patrimoine de l'État et apportent, expertise et conseils au maître d'ouvrage au titre du contrôle scientifique et technique.

Certains agents des CRMH dont l'identité est communiquée aux propriétaires peuvent être chargés de vérifier sur le terrain au cours du chantier la conformité des travaux à l'autorisation donnée dans le cadre du contrôle scientifique et technique.

Les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine

Les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP) présents dans les départements sont dirigés par un architecte des Bâtiments de France. Ils apportent leur capacité d'expertise lors de la définition des programmes de travaux et lors de l'établissement des états sanitaires des immeubles.

Les STAP sont amenés à formuler des avis techniques sur les études et les dossiers de permis ou les déclarations préalables, ces avis sont pris en compte dans les décisions d'accord ou de refus délivrés par le préfet de région.

Les STAP peuvent être sollicités par les maîtres d'ouvrages pour l'établissement des dossiers techniques de travaux d'entretien et de demande de subvention. Certains agents des STAP dont l'identité est communiquée aux propriétaires peuvent être chargés de vérifier sur le terrain au cours du chantier la conformité des travaux à l'autorisation donnée dans le cadre du contrôle scientifique et technique.

Le récolement obligatoire des travaux concernant un immeuble inscrit est effectué au titre du code de l'urbanisme en liaison avec l'architecte des Bâtiments de France.

B - Le contrôle scientifique et technique des travaux (immeubles inscrits)

D'une façon générale, le contrôle scientifique et technique assuré par les services de l'État chargés des monuments historiques (direction régionale des affaires culturelles) est destiné à :

- vérifier périodiquement l'état des monuments historiques et les conditions de leur conservation de façon que leur pérennité soit assurée ;
- vérifier et garantir que les interventions sur les biens inscrits sont compatibles avec le statut de monument historique reconnu à ces biens.

Lorsqu'une intervention sur un immeuble inscrit appartenant à un propriétaire privé ou public est envisagée, ce dernier informe le préfet de région (DRAC) de son intention de réaliser un projet de travaux ou d'étude. La direction régionale des affaires culturelles (DRAC) indique au propriétaire :

- l'état des connaissances dont elle dispose sur l'immeuble inscrit, la disponibilité des autres sources documentaires existantes à l'échelon national telles que la [médiathèque de l'architecture et du patrimoine \(base Mediatek recensant les archives de travaux\)](#), les bases de données [Mérimée](#) et [Palissy](#), les sources éventuellement disponibles à l'échelon local à la DRAC ou aux archives départementales ;
- les contraintes réglementaires, architecturales et techniques que le projet devra respecter ;
- en fonction des caractéristiques des immeubles inscrits concernés, les conditions scientifiques et techniques selon lesquelles les interventions sur ces monuments historiques sont étudiées, conduites et font l'objet de la documentation appropriée.

Le contrôle scientifique et technique s'exerce dès le début des études documentaires et techniques préparatoires menées avant les demandes d'autorisations d'urbanisme et se poursuit jusqu'à la fin du chantier. Les services chargés des monuments historiques (DRAC) sont saisis, informés ou consultés par le propriétaire :

- avant de réaliser un projet de travaux sur un immeuble inscrit ([article R.621-66](#)) ;
- si possible lors de l'élaboration du programme des travaux et du diagnostic et ou de l'avant-projet ;
- lors de la déclaration d'ouverture du chantier à la conservation régionale des monuments historiques ;
- lors de la procédure de récolement à l'achèvement des travaux ou pour obtenir une attestation de conformité après exécution des travaux dans le cas où un financement de l'État est prévu.

Cf. [Article R.621-63 du code du patrimoine](#) et [Circulaire 2009-024 du 1er décembre 2009](#) relative au contrôle scientifique et technique des services de l'État sur la conservation des monuments historiques classés ou inscrits

C - L'assistance à maîtrise d'ouvrage effectuée par les services de l'État

Le propriétaire qui ne dispose pas des capacités nécessaires pour assurer la mission de maîtrise d'ouvrage peut se faire assister par un prestataire spécialisé qui effectuera une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Il est également envisageable de confier la totalité de la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage à un tiers, il s'agit alors d'une délégation ou mandat de maîtrise d'ouvrage.

La [loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée](#) précise les règles spécifiques en matière de mandat de maîtrise d'ouvrage publique.

Les services de l'État chargés des monuments historiques peuvent apporter une assistance gratuite au propriétaire ou à l'affectataire domanial d'un immeuble classé ou inscrit qui ne dispose pas, du fait de l'insuffisance de ses ressources ou de la complexité du projet de travaux, des moyens nécessaires à l'exercice de la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Le code du patrimoine précise les conditions d'accès à cette assistance, ainsi que le contenu et les modalités des missions de maîtrise d'ouvrage exercées à ce titre par les services de l'État. Celles-ci sont assurées à titre onéreux ou gratuit dans les conditions définies par les articles R. 621-70 à R. 621-77 du code du patrimoine et précisées par la circulaire 2009-23 du 1er décembre 2009 relatifs à l'assistance à maîtrise d'ouvrage des services de l'État chargés des monuments historiques.

Une assistance de l'État en matière de maîtrise d'ouvrage peut également être apportée lorsqu'aucune des deux conditions mentionnées à l'alinéa précédent n'est remplie, dès lors que le propriétaire ou l'affectataire domanial établit la carence de l'offre privée et des autres collectivités publiques. Dans ce cas, la prestation est rémunérée par application d'un barème, établi en fonction des coûts réels, fixé par décret en Conseil d'État.

Une convention signée avec le propriétaire ou l'affectataire domanial définit les modalités particulières de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage assurée par les services de l'État.

Lorsque les travaux d'entretien, de réparation et de mise en sécurité des immeubles classés ou inscrits, les études préalables, les travaux de restauration de ces immeubles ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage et l'assurance dommage-ouvrage font l'objet, dans les conditions prévues par les lois et règlements, d'aides de la part des collectivités publiques, un échéancier prévoit le versement au propriétaire d'un acompte avant le début de chaque tranche de travaux.

Le maître de l'ouvrage peut recourir à l'intervention d'un conducteur d'opération pour une assistance générale à caractère administratif, financier et technique :

- la mission de conduite d'opération exercée par une personne publique ou privée est incompatible avec toute mission de maîtrise d'œuvre, de réalisation de travaux ou de contrôle technique portant sur le ou les mêmes ouvrages, exercée par cette personne directement ou par une entreprise liée au sens de l'article 4 de la présente loi ;
- La mission de conduite d'opération fait l'objet d'un contrat écrit.

D - Définition des travaux d'entretien et des autres travaux effectués sur les monuments historiques inscrits

Le code du patrimoine et le code de l'urbanisme distinguent les travaux d'entretien et les travaux de plus grande importance effectués sur les immeubles inscrits. Les travaux d'entretien ne nécessitent pas de maîtrise d'œuvre. L'article 3 de la loi du 3 janvier 1977 qui dispose que le projet architectural, objet du permis de construire, est confié à un architecte, est pleinement applicable aux travaux sur les constructions existantes (y compris les travaux intérieurs) inscrites au titre des monuments historiques.

Les travaux d'entretien

Ils recouvrent les travaux dont l'impact sur le bâtiment est limité. Ils ne nécessitent aucune maîtrise d'œuvre et sont dispensés de toute formalité.

Les travaux d'entretien recouvrent toutes les actions périodiques de conservation préventive visant à maintenir l'immeuble et ses différentes parties dans un état approprié afin qu'il conserve son intérêt patrimonial. Cf. norme européenne EN 15898 : 2011 (F) Terme 3.4.1

Les travaux d'entretien ou les réparations d'entretien sont de faible ampleur et sont conduits sans modifier les matériaux, l'aspect, la disposition de l'immeuble protégé ou de ses parties.

La locution « travaux d'entretien et de réparations ordinaires » est utilisée dans le code de l'urbanisme et la locution « travaux et réparations d'entretien », pour les immeubles classés, dans le code du patrimoine. Cette distinction de vocabulaire n'entraîne cependant aucune différence entre les travaux concernés.

Exemples : remaillage des couvertures, remplacement ponctuel d'éléments manquants, remise en peinture, démoussage, révision de solins et d'étanchéité, révision de joints de maçonnerie, réfection ponctuelle d'enduit, curage, taille, élagage, etc.

Les travaux soumis à permis de construire

Exemple de travaux soumis à permis de construire au titre du code de l'urbanisme :

Tous les travaux portant sur les constructions existantes, immeubles bâtis ou parties d'immeuble inscrites au titre des monuments historiques, sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires suivant l'article [R. 421-16](#) du code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique également aux travaux portant sur les éléments inscrits des bâtiments existants, y compris s'ils se trouvent dans leurs parties intérieures .

Les autres travaux relevant du permis de construire comprennent les constructions, aménagements et restructurations réalisés dans un immeuble inscrit.

Exemple de travaux relevant du permis de construire sur un immeuble inscrit : restauration d'ouvrages de couverture, reprise des assemblages des charpentes, reprise des menuiseries ou des structures, réfection d'ouvrages d'étanchéité et d'évacuation des eaux, réfection d'enduits ou de vêtements, reprise et consolidation de maçonnerie, consolidation et/ou refixage de peintures murales, traitement insecticide, travaux de restauration de toute ou partie d'un immeuble, construction nouvelle, adaptation et mise aux normes, restructuration et aménagements intérieurs, installation d'équipements techniques, etc.

Les autres travaux soumis à déclaration préalable au titre du code du patrimoine

Exemple de travaux soumis à déclaration préalable au titre du code du patrimoine :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme : ils sont toutefois soumis à déclaration préalable au titre du code du patrimoine. Ces travaux concernés sont les travaux de voirie, d'infrastructure, de jardin lorsqu'il ne comportent pas de constructions et ceux effectués sur les terrains non bâtis, cours, espaces extérieurs, sols archéologiques inscrits au titre des monuments historiques, etc.

E - Le financement des opérations, les subventions, la fiscalité

Le propriétaire privé ou public assure le financement des études et des travaux. Il peut solliciter les aides financières de l'État et des collectivités territoriales qui sont attribuées sous certaines conditions. Le propriétaire peut solliciter et cumuler les aides de l'État, des collectivités et éventuellement celles des fondations ou des entreprises privées dans le cadre de la loi [loi du 1er août 2003 relative au mécénat aux associations et aux fondations](#).

Les subventions de l'État

Le concours financier des directions régionales des affaires culturelles peut être sollicité par les propriétaires pour les études et les travaux d'investissement et d'entretien effectués sur les monuments historiques. Les aides proposées ne sauraient ouvrir un droit automatique à la subvention.

La loi fixe un taux maximal de subvention de 40% de la dépense subventionnable pour la participation financière de l'État sur les immeubles inscrits. Le taux de subvention peut être modulé lors de l'examen de la demande de la subvention en fonction des disponibilités budgétaires de l'État, l'année considérée, de l'urgence sanitaire de l'opération, des capacités contributives du porteur du projet, de l'ouverture au public du bien. Par dérogation au régime commun et après accord du préfet de région, le montant total des aides publiques directes attribuées à une collectivité territoriale, maître d'ouvrage d'un projet de restauration d'un monument historique inscrit, peut excéder 80% du montant prévisionnel de la dépense subventionnable.

Le dossier de demande de subvention doit, dans le cas général être déposé l'année précédant celle du projet. Les associations peuvent utiliser le [Formulaire CERFA n° 12156*03](#)

La demande de subvention doit être adressée par courrier à la DRAC.

Pour une étude : le porteur de projet doit joindre un résumé de l'étude à lancer et son coût estimé.

Pour les travaux d'entretien : il doit présenter des devis ou une estimation chiffrée après avoir pris contact avec le service territorial de l'architecture et du patrimoine.

Pour les travaux de réparations et de restauration : il doit, à la suite du dialogue avec les services de l'État, avoir défini un programme de travaux et connaître le montant prévisionnel de l'opération, et avoir établi un plan de financement s'il demande des aides aux collectivités territoriales.

Les subventions pour la réalisation de travaux peuvent donner lieu au versement d'un acompte préalable au démarrage des travaux dont le montant ne peut dépasser 20% du montant de la subvention. Les acomptes sont généralement versés en plusieurs fois, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le paiement est soumis au contrôle de la conformité des travaux exécutés et à la production de justificatifs de dépenses. Aucun commencement d'exécution des travaux ne doit être entrepris avant que le dossier ait été déclaré complet. Il est conseillé d'attendre la signature de la convention ou la décision d'attribution de la subvention avant de commencer les travaux.

Pour les associations, le [compte rendu financier de subvention](#) (hors FSE) permet de transmettre une demande de subvention auprès d'une administration d'État. Ce modèle nécessite la possession préalable d'un numéro SIRET pour l'association. [Modèle de demande des numéros SIREN et SIRET comme association subventionnée](#)

Autres liens utiles :

- [Fiche descriptive de l'aide au financement d'études, de travaux d'entretien, de réparation et de restauration sur les monuments historiques](#)
- [Demande de subvention en ligne](#)
- [Modèle de convention d'objectifs entre une association et une administration](#)

Le mécénat

La loi sur le mécénat permet aux entreprises comme aux particuliers d'aider financièrement à la conservation des monuments et œuvres d'art protégés au titre des monuments historiques et de déduire une partie de cette aide de leur imposition. Un certain nombre d'associations et de fondations, parmi lesquelles la Fondation du patrimoine, peuvent être sollicitées par le biais de leurs délégués départementaux.

Liens utiles :

- [Le mécénat - Culturecommunication.gouv.fr](http://Culturecommunication.gouv.fr)
- [Fondation du patrimoine](#)

Les mesures fiscales

Les propriétaires privés peuvent en outre bénéficier de mesures fiscales sur la part des travaux restant à leur charge conformément aux dispositions prévues par les articles L.623-1 du code du patrimoine et 156 et 156 bis du code général des impôts.

A la demande des services fiscaux, ils produiront le certificat de conformité établi par la DRAC à la fin des travaux.

Ministère de la culture et de la communication

Mentions sur la reproduction du document : reproduction autorisée sauf œuvres photographiques

Mentions sur les droits d'auteurs des photos et des œuvres photographiées : © P. Charron-Château d'Avesnes-Chaussoy

Directeur des publications : Le sous-directeur des monuments historiques et des espaces protégés

Version : octobre 2012

Dépôt légal : 4^{ème} trimestre 2012

ISBN :

ISSN :

Mention spéciale : néant

Document PDF téléchargeable sur le site ministériel - culturecommunication.gouv.fr