



# **Protéger un immeuble au titre des monuments historiques**

## **Guide pratique**



Prieuré de Saint-Benoît-du-Sault (36)

**Direction régionale des affaires culturelles  
de la région Centre**

**Juin 2011**



Prosper Mérimée

## Introduction

En 1830, le ministre de l'intérieur François Guizot crée le poste d'inspecteur général des monuments historiques qu'il confie à Ludovic Vitet, puis en 1834 à Prosper Mérimée.

La première liste de monuments «classés» est publiée en 1840. D'autres suivront en 1862 puis en 1875. On compte aujourd'hui en France environ **42 000 immeubles protégés dont 13 400 classés et 28 600 inscrits.**

[!\[\]\(339a16584d5da0f0a3ca4e9ec17bf6a1\_img.jpg\) Voir la liste des monuments de la région Centre](#)

La protection au titre des monuments historiques constitue une servitude pérenne qui suit l'immeuble en quelques mains qu'il passe. Elle comporte un certain nombre d'avantages et de contraintes présentés dans ce document.

Les critères retenus pour de telles protections ont évolué en même temps que s'élargissait la notion de patrimoine. Les critères les plus souvent retenus sont la qualité architecturale ou artistique, la représentativité par rapport à un corpus ou à un type, la rareté, l'exemplarité, l'authenticité etc... La protection peut concerner des immeubles de toutes époques, y compris récentes, et de tous types : architecture rurale, industrielle, commerciale, paysagère etc...

Ce guide a pour but d'informer les propriétaires publics ou privés d'immeubles souhaitant en demander la protection au titre des monuments historiques sur les procédures à suivre, sur les conséquences résultant de telles mesures, sur les personnes ou services à contacter.



## 1 - Demande de protection et constitution du dossier

Le code du patrimoine prévoit deux niveaux de protection au titre des monuments historiques :

**1. Le classement** : en application de l'article [L621-1 du code du patrimoine](#) "*les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative* ». Cette décision fait l'objet d'un arrêté du ministre en charge de la culture.

**2. L'inscription** ([Art L621-25 du code du patrimoine](#)) concerne quant à elle "*les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation*". Ces immeubles peuvent être inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du préfet de région.

La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'État (direction régionale des affaires culturelles, conservation régionale des monuments historiques – service régional de l'archéologie), soit à la demande de « *toute personne y ayant intérêt* » (propriétaire de l'immeuble, collectivité locale, association, etc.) soit à l'initiative de l'administration, au terme d'un recensement systématique (zone géographique, typologie ou thématique particulière) ou encore lorsque le bâtiment est en danger.

### La constitution du dossier :

Le dossier de protection est habituellement constitué par les documentalistes recenseurs de la conservation régionale des monuments historiques, parfois par le service régional de l'archéologie. Il comprend un volet administratif (situation au regard de l'urbanisme, situation de propriété, données cadastrales....) et une partie documentaire donnant des renseignements détaillés sur l'immeuble (historique, descriptif, ) et tous documents indispensables à l'identification et à l'évaluation de la qualité de l'immeuble (photographies, plans, croquis, bibliographie, extraits d'articles, documents d'archives ...).

Les personnes publiques ou privées sollicitant la protection sont invitées à fournir un **dossier préliminaire** comportant les éléments documentaires en leur possession sur l'immeuble concerné et justifiant la demande.

Les services de la DRAC en charge de l'instruction de la demande effectuent une visite complète de l'édifice et prennent les photographies nécessaires à la constitution du dossier. Ils procèdent aux recherches de bibliographie et d'archives nécessaires à l'étude du monument.

Chacune des demandes fait l'objet d'un avis de l'architecte en chef des monuments historiques, de l'architecte des bâtiments de France, du conservateur régional des monuments historiques (ou du conservateur régional de l'archéologie s'il s'agit d'un gisement archéologique) et du directeur régional de l'inventaire. Ceux-ci peuvent venir visiter les lieux.



## 2 - L'examen par les commissions compétentes et la décision de protection

### **La commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS)**

### **La commission nationale des monuments historiques (CNMH)**

Le dossier doit ensuite être soumis pour avis à la **commission régionale du patrimoine et des sites** instituée par décret du 5 février 1999. Dans un premier temps, il est examiné par la délégation permanente de la CRPS qui est chargée d'examiner l'opportunité d'une instruction approfondie et d'une présentation en commission plénière.

La C.R.P.S, qui comprend 32 membres, est présidée par le préfet de région. Elle rassemble des représentants de l'administration, des élus locaux, des représentants d'associations, des personnalités qualifiées dans le domaine du patrimoine (professionnels et historiens d'art).

Elle se réunit au moins trois fois par an sur convocation de son président et émet un avis sur les propositions de protection qui lui sont soumises. Si cet avis est favorable, le préfet de région peut alors décider de l'inscription de l'immeuble ou proposer son classement au ministre chargé de la culture.

### **L'inscription**

Si l'avis est favorable à l'inscription de l'immeuble au titre des monuments historiques, l'arrêté préparé par les services de la DRAC, après la réunion de la CRPS et l'approbation du procès verbal, est proposé à la signature du préfet de région.

### **Le classement**

Si la commission propose le classement de l'immeuble au titre des monuments historiques, le préfet de région prend, à titre conservatoire, un arrêté d'inscription, et transmet le dossier au ministre de la culture qui le soumet à la **Commission nationale des monuments historiques**. Celle-ci, sur présentation du dossier par le service régional instructeur et sur rapport de l'inspection des patrimoines, peut soit proposer le classement (le propriétaire est alors invité à formuler son accord par écrit), soit estimer suffisante l'inscription.

L'arrêté de classement ou l'arrêté de protection mixte (classement et inscription de parties distinctes d'un même immeuble) est signé par le ministre. Cet arrêté de classement ou de protection mixte se substitue à l'arrêté d'inscription antérieur.

### **Peut-on refuser la protection ?**

Le propriétaire et le maire de la commune sont obligatoirement informés de la procédure de protection en cours. Toutefois, la décision d'inscription peut être prise sans leur consentement.

A l'inverse, le classement doit recueillir l'accord formel du ou des propriétaires. En cas de refus de ces derniers, le ministre chargé de la culture peut engager la procédure de classement d'office. Dans ce cas, et après avis de la commission nationale, le classement peut être prononcé par décret en Conseil d'État.

### **L'instance de classement – Le classement d'office**

Dans le cas où l'immeuble est menacé de disparition ou d'altération imminente, le ministre peut prendre une décision d'instance de classement ([Art. L621-7](#)). Dès que le propriétaire en a reçu notification, tous les effets du classement s'appliquent à l'immeuble considéré pendant un an, délai pendant lequel l'administration peut mettre en œuvre la procédure normale de protection.



### 3 – La notification et la publication

La protection au titre des monuments historiques (classement ou inscription) constitue une servitude qui suit l'immeuble en quelques mains qu'il passe. Pour être opposable au propriétaire, **la décision doit**, dans un premier temps, lui **être notifiée**. Elle est également notifiée aux administrations intéressées (mairie, préfecture...).

L'arrêté d'inscription est **publié au recueil des actes administratifs** de la préfecture de région. La liste des arrêtés de classement et d'inscription de l'année est publiée au Journal officiel de la République Française.

Ces formalités de publication sont nécessaires pour rendre l'acte opposable aux tiers.

Les arrêtés de classement et les arrêtés d'inscription font également l'objet d'une **publication au registre des hypothèques**, afin de garantir l'information des futurs propriétaires concernant la servitude attachée au monument.



## 4 - Les conséquences de la protection au titre des monuments historiques

### Les obligations du propriétaire :

Tout transfert de propriété intéressant un immeuble protégé doit être signalé par le notaire à l'autorité compétente (DRAC).

### Immeubles inscrits :

L'inscription entraîne pour les propriétaires «l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit sans avoir, quatre mois auparavant, avisé le préfet de région de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent d'effectuer» : [art L.621-27 du code du patrimoine](#). Le préfet de région ne peut s'opposer à ces travaux qu'en engageant la procédure de classement au titre des monuments historiques de l'immeuble.

Toutefois, lorsque les **travaux** sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, le permis ne peut être accordé qu'après accord du préfet de région.

### Immeubles classés :

*"L'immeuble classé [au titre des monuments historiques] ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative (Art L.621-9 du code du patrimoine).*

Les travaux affectant un immeuble classé doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès du service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) -voir le guide sur les travaux.

L'immeuble classé ne peut s'acquérir par prescription. On ne peut lui appliquer de servitudes légales pouvant lui causer des dégradations, c'est à dire essentiellement les servitudes d'urbanisme (alignement). Il ne peut être exproprié sans que le ministre ait été consulté.

*En cas de péril pour la conservation d'un immeuble classé, «l'autorité administrative peut, après avis de la Commission nationale des monuments historiques, mettre en demeure le propriétaire de procéder aux travaux» (Art L.621-12), puis, en l'absence de réponse, exécuter d'office les travaux, ou poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'Etat (art. L.621-13).*

### Les travaux de restauration ([voir le guide Restaurer un monument historique](#))

Les travaux d'entretien, de réparation et de restauration peuvent bénéficier d'une participation financière de l'État qui n'exclut pas les aides que d'autres collectivités peuvent consentir au maître d'ouvrage. Ils sont effectués sous le contrôle scientifique et technique de l'administration (DRAC).

Les travaux autorisés sur un immeuble inscrit sont réalisés par le propriétaire avec le concours de l'architecte et des entreprises de son choix. Ceux-ci, au titre de la conservation de l'édifice, peuvent bénéficier d'une participation financière de l'État qui ne peut excéder 40 % du montant total.

Les travaux autorisés sur un immeuble classé sont exécutés par le propriétaire. L'architecte choisi par ce dernier doit justifier des compétences prévues par le [décret N° 2009-750 du 22 juin 2009](#) relatif à la maîtrise d'œuvre sur les monuments historiques classés.

Le montant de la participation éventuelle de l'État est déterminé en tenant compte de l'urgence des travaux, de l'ouverture du monument au public, des moyens budgétaires dont dispose l'État .



## 5 - Les abords

*« Est réputé être situé en abords de monument historique tout immeuble situé dans le champ de visibilité de celui-ci, c'est à dire visible de celui-ci ou visible en même temps que lui dans un périmètre n'excédant pas 500 m. » (art. [L621-30-1](#) du code du patrimoine) ».*

En accord avec l'**architecte des bâtiments de France**, ce périmètre peut être adapté lors de l'instruction du dossier de protection : périmètre de protection adapté dit [PPA](#). Il peut également faire l'objet d'une modification ultérieure : périmètre de protection modifié dit [PPM](#)

Toute construction, restauration, destruction projetée dans ce champ de visibilité doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France (avis conforme) qui peut assortir son avis de prescriptions architecturales.

Cette disposition n'interdit pas toute transformation du bâti ni toute construction nouvelle, mais elle les soumet au respect d'un certain nombre de règles en matière d'urbanisme, de volumétrie, d'aspect extérieur et de qualité des matériaux.

En cas de désaccord avec l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, le maire ou le demandeur peuvent exercer un droit de recours au préfet de région, lequel prend, après avis de la CRPS (Art [L621-31](#) du code du patrimoine) une décision qui confirme l'avis de l'ABF ou s'y substitue.

La possibilité est également offerte aux communes de substituer aux périmètres fixes de protection une **Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** (AVAP.) qui, par une procédure concertée associant étroitement la commune et l'État, permet de définir un zonage plus pertinent et un règlement de référence auquel l'avis de l'architecte des bâtiments de France peut se référer.

La création d'une AVAP est à l'initiative de la commune. Le projet de périmètre et le règlement font l'objet d'un examen et d'un avis de la CRPS. Après accord du préfet de région, L'AVAP est créée par un arrêté municipal.





## 6 - Le régime fiscal du propriétaire

La part du coût des travaux restant à la charge du propriétaire sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques est **déductible à 100 % du revenu imposable lorsque le monument est ouvert au public**. Lorsque le monument est fermé à la visite, la déduction du revenu imposable s'élèvera à 100 % de la part restant à la charge du propriétaire si les travaux sont subventionnés par l'État, à 50 % dans le cas contraire.

Les autres frais (frais de gérance, rémunération des gardiens, dépenses d'entretien, d'amélioration, intérêts d'emprunts contractés pour la conservation du monument, à l'exclusion des frais engagés pour des travaux d'agrandissement ou de (re)construction) sont déductibles à 100 % si le monument est ouvert à la visite, à 50 % dans le cas contraire.

**Un monument est considéré comme ouvert à la visite dès qu'il accueille le public soit 50 jours par an**, dont 25 jours non ouvrables, au cours des mois d'avril à septembre inclus, soit 40 jours durant les mois de juillet, août et septembre.

Les sommes encaissées à titre de droit d'entrée ou de vente de produits commerciaux annexes sont exonérées de TVA mais le propriétaire peut renoncer à cet avantage, afin de bénéficier d'une exonération de cet impôt sur le coût des travaux sur les parties de son monument accessibles au public.

La **loi de finances pour 2009** impose par ailleurs au propriétaire, pour accéder à ce régime fiscal, de conserver la propriété de l'immeuble concerné pendant une durée minimale de 15 ans à compter de son acquisition. De plus, les immeubles détenus par une société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés et ne présentant pas de caractère familial, et les immeubles en copropriété ne peuvent bénéficier de ce régime que sur agrément du ministère du budget, après avis du ministère de la culture, délivré lorsque l'intérêt patrimonial du monument et l'importance des charges relatives à son entretien justifient ce type d'organisation.

Une exonération des droits de mutation à titre gratuit en faveur des propriétaires d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques a été instituée par la **loi du 5 janvier 1988**. Ce dispositif permet l'exonération des droits de succession ou de donation, moyennant la passation d'une convention entre le propriétaire et l'État, prévoyant notamment les conditions d'ouverture au public du monument, le maintien sur place et la présentation aux visiteurs des objets mobiliers ou immeubles par destination dont la liste est annexée à la convention.

Les sommes affectées par des **mécènes** à la conservation ou à la restauration de monuments historiques peuvent également bénéficier de déductions fiscales dans le cadre de la loi n°2003-709 du 1<sup>er</sup> août 2003 sur le mécénat.

Voir aussi : [Mécénat – présentation](#) (sur le site)





## 7. Adresses utiles

### Services du Ministère de la culture:

#### **Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) :**

Conservation régionale des monuments historiques  
Cellule documentation recensement  
6, rue de la manufacture – 45 043 Orléans cedex -  
tél : 02 38 85 00 – fax : 02 38 78 85 98

#### **Architectes des bâtiments de France (ABF)**

##### **Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP)**

##### **Cher** -Service territorial de l'architecture et du patrimoine

6 place de la Pyrotechnie - 18000 Bourges  
tél : 02 48 48 17 80 - fax : 02 48 48 17 89

##### **Eure-et-Loir** - Service territorial de l'architecture et du patrimoine

Cité Administrative - 15, place de la République - BP 8052 - 28019 Chartres Cedex  
tél. 02 37 36 45 85 - fax : 02 37 21 33 39

##### **Indre** - Service territorial de l'architecture et du patrimoine

Cité administrative Bertrand  
Bât P - Boulevard George Sand - 36000 Châteauroux  
tél : 02 54 08 78 80 - fax : 02 54 27 65 98

##### **Indre-et-Loire** - Service territorial de l'architecture et du patrimoine

36, rue de Clocheville - BP 5949 - 37059 Tours Cedex  
tél : 02 47 31 03 03 - fax : 02 47 31 03 09

##### **Loir-et-Cher** - Service territorial de l'architecture et du patrimoine

17, quai de l'Abbé Grégoire - 41000 Blois  
tél : 02 54 55 76 80 / 90 - fax : 02 54 55 76 89

##### **Loiret** - Service territorial de l'architecture et du patrimoine

6, rue de la Manufacture - 45043 Orléans Cedex  
tél : 02 38 53 34 26 - fax : 02 38 62 40 44

### Sites internet:

Direction régionale des affaires culturelles: <http://www.draccentre.culture.gouv.fr/>

Ministère de la Culture et de la communication: <http://www.culture.gouv.fr/>

### Architectes et intervenants :

Architectes en chef des monuments historiques: <http://www.acmh.info/acm> ou

[http://www.culture.gouv.fr/champagne-ardenne/pdf/liste\\_acmh.pdf](http://www.culture.gouv.fr/champagne-ardenne/pdf/liste_acmh.pdf)

Architectes du patrimoine: <http://apassos.free.fr>

Restaurateurs d'oeuvres d'art: <http://www.ffcr.fr/>

### Réglementation :

Lois et règlements: <http://www.legifrance.gouv.fr/>

Services fiscaux : [www.impots.gouv.fr/](http://www.impots.gouv.fr/)

# Conduite d'une opération de demande de protection d'un édifice au titre des monuments historiques

Envoi à la DRAC de la demande de protection

Visite du chargé d'études documentaires

Examen en délégation permanente de la CRPS



Refus

Avis favorable à l'examen par la CRPS plénière

Examen en CRPS plénière



Refus

Avis favorable à l'inscription

Avis favorable au classement

Arrêté préfectoral d'inscription au titre des monuments historiques

Publication Notification

Examen par la Commission nationale des monuments historiques



Refus

Le monument reste Inscrit

Avis favorable au classement

Arrêté ministériel de classement au titre des monuments historiques

Publication Notification

# Notes