

Protéger un immeuble au titre des monuments historiques

mise à jour : juillet 2010

Tout immeuble – édifice, parc ou jardin, site ou gisement archéologique, ... – peut être protégé au titre des monuments historiques, s'il présente un intérêt historique ou artistique justifiant sa conservation ou sa préservation.

- Quelles sont les différentes étapes de la procédure, quelles sont les conséquences juridiques, financières et fiscales de cette protection ?

Les mesures de protection

Aux termes du code du patrimoine (livre VI), les mesures de protection d'immeubles sont de deux types :

- Le classement au titre des monuments historiques
« *les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public* » peuvent être classés parmi « *les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative* » (article L 621-1) ;
- L'inscription au titre des monuments historiques
« *les immeubles ou parties d'immeubles (...) qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation* » peuvent être inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du préfet de région (article L 621-25).

La procédure de protection

La procédure de protection est instruite par les services de l'État (direction régionale des affaires culturelles) soit au terme d'un recensement systématique (zone géographique donnée, typologie particulière), soit à la suite d'une demande (propriétaire de l'immeuble ou tiers : collectivité locale, association...). Cette demande est examinée par la délégation permanente de la commission régionale du patrimoine et des sites qui se prononce sur la poursuite de l'instruction.

Qui constitue le dossier ?

Le dossier de protection, constitué habituellement par les documentalistes recenseurs de la conservation régionale des monuments historiques, parfois par le service régional de l'archéologie, comprend une partie documentaire donnant des renseignements détaillés sur l'immeuble (historique, descriptif, situation au regard de l'urbanisme, situation juridique, pièces cadastrales et foncières, photographies, plans...). Chaque dossier comprend l'avis 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 site archéologique) et du chef du service chargé des opérations d'inventaire du patrimoine culturel. L'avis de l'architecte en chef des monuments historiques est requis pour le classement.

Quel est le rôle de la CRPS (commission régionale du patrimoine et des sites) ?

Le dossier est ensuite soumis pour avis à la commission régionale du patrimoine et des sites instituée par un décret du 5 février 1999.

Cette commission, qui comprend trente-deux membres, est présidée par le préfet de région. Elle se réunit au moins trois fois par an sur convocation de son président et émet un avis sur les propositions de protection.

C'est un organisme consultatif. En tant que tel, il ne prend pas de décision ; il formule des avis que le préfet de région doit recueillir avant de décider de la mesure de protection qui sera mise en œuvre. Le préfet peut notamment décider de l'inscription de l'immeuble ou proposer son classement au ministre chargé de la culture.

L'inscription

Lorsqu'il y a lieu de poursuivre la procédure de protection, l'arrêté d'inscription est préparé après la réunion de la CRPS et soumis à la signature du préfet de région.

Le classement

Lorsqu'il propose un classement, le préfet de région établit, à titre conservatoire, un arrêté d'inscription, et transmet le dossier au ministre. La commission nationale des monuments historiques, sur présentation du dossier par le service régional instructeur et sur rapport de l'inspecteur général des monuments historiques, peut soit proposer le classement (le propriétaire est alors invité à formuler son accord par écrit), soit estimer que l'inscription est suffisante.

Les arrêtés de classement et de protections mixtes (classement et inscription de parties distinctes d'un même immeuble) sont signés par le ministre.

Le propriétaire peut-il s'opposer à la protection ?

La décision d'inscription peut être prise sans le consentement du propriétaire.

Le classement requiert l'accord du propriétaire. Toutefois, en cas de refus le ministre chargé de la culture peut engager la procédure de classement d'office, celui-ci étant prononcé par décret pris après avis du conseil d'État.

En urgence : l'instance de classement

Dans le cas où l'immeuble est menacé de disparition ou d'altération imminente, le ministre peut prendre une décision d'instance de classement.

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 de protection.

Ses conséquences

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 l'autorité administrative de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent de réaliser.

Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits (...) sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, 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. » (article L 621-27 du code du patrimoine).

« Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés. » Pour un immeuble inscrit, la demande ou la déclaration et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires pour les déclarations préalables et cinq exemplaires pour les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir (articles R 423-1 et R 423-2 du code de l'urbanisme).

L'immeuble inscrit ne peut être cédé (donné, vendu, légué) sans que le préfet de région en soit informé (article L 621-29-6 du code du patrimoine).

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 [préfet de région] » (article L 621-9 du code du patrimoine). Les travaux de restauration doivent être confiés à un architecte dont les compétences en matière de restauration du patrimoine sont reconnues (décret n°2007-1405 du 28 septembre 2007 et décret n° 2009-749 du 22 juin 2009).

Il ne peut être cédé (donné, vendu, légué) sans que le préfet de région en soit informé (article L 621-29-6 du code du patrimoine).

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.

Par ailleurs, la création, modification ou démolition d'un immeuble adossé à un immeuble classé est soumise à l'accord du préfet de région (article L 621-30 du code du patrimoine).

Les travaux de restauration

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.

Les travaux autorisés sur un immeuble inscrit ou classé sont réalisés par le propriétaire ou son mandataire et exécutés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat.

Dans le cas d'un immeuble inscrit, le propriétaire peut solliciter le concours de l'architecte et des entreprises de son choix.

Sur un monument historique classé, la maîtrise d'œuvre des travaux doit être confiée à un professionnel appartenant à des catégories désignées par le ministère de la culture (architecte en chef des monuments historiques).

Les abords

Toute construction, restauration ou destruction projetée en abords d'un immeuble classé ou inscrit doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France (avis conforme). L'autorité qui délivre le permis de construire ou de démolir ou le pétitionnaire a la possibilité de faire appel de l'avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France devant la CRPS.

De manière automatique, est réputé être en abords de monument historique tout immeuble situé à une distance n'excédant pas 500 mètres et visible depuis le monument historique ou en même temps que lui.

Cependant, l'architecte des bâtiments de France peut proposer, en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement, un périmètre de protection adapté (au moment de la protection) ou un périmètre de protection modifié (se rapportant à une protection existante). La distance de 500 mètres peut être dépassée avec l'accord de la commune ou des communes intéressées. Ce périmètre est créé par le préfet de département après enquête publique (article L 621-30-1 du code du patrimoine).

La création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est une autre manière de mettre en place un zonage plus pertinent, au sein duquel l'avis de l'architecte des bâtiments de France est sollicité. (articles L 642-1 à L 642-10 du code du patrimoine).

Le régime fiscal du propriétaire

Sont déductibles à 100 % du revenu imposable la part restant à la charge du propriétaire des travaux subventionnés par l'État ainsi que les frais résultant de l'ouverture du monument à la visite payante ; les autres charges (travaux non subventionnés, frais de gérance, rémunération de gardiens etc.) sont déductibles à 100% si le monument est ouvert à la visite, à 50 % s'il ne l'est pas.

Par ailleurs, la loi du 5 janvier 1988 a institué une exonération totale des droits de mutation à titre gratuit (succession et donation) grevant les immeubles protégés ainsi que les meubles et immeubles par destination constituant le complément historique ou artistique de ces immeubles. Cette exonération est subordonnée à la passation d'une convention entre l'État et les héritiers, donataires ou légataires des biens concernés qui prennent un certain nombre d'engagements : ouverture de l'immeuble au public, maintien sur place et présentation dans le circuit de visite des éléments de décor exonérés, entretien des biens meubles et immeubles faisant l'objet de la convention, mise à disposition gratuite des collectivités locales ou des associations pour des manifestations culturelles ou éducatives ouvertes au public.

Pour en savoir plus

Ministère de la culture et de la communication
Direction générale des patrimoines
182, rue Saint-Honoré - 75033 Paris cedex 01
Tél. : 01 40 15 81 99
<http://www.culture.gouv.fr/nav/index-min.html>

Direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes
Conservation régionale des monuments historiques
6, quai Saint-Vincent - 69283 Lyon cedex 01
Tél. 04 72 00 43 48
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Rhone-Alpes/La-DRAC/Pole-patrimoines-et-architecture/Conservation-regionale-des-monuments-historiques>