



protéger un immeuble

au titre des
monuments historiques
guide pratique

2014

protéger un immeuble

au titre des
monuments historiques

guide pratique

2014

La protection d'un immeuble

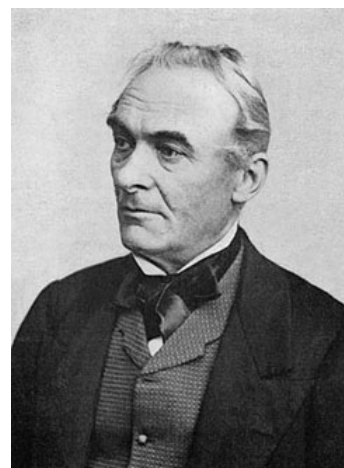
En 1830, le ministre de l'Intérieur François Guizot crée le poste d'inspecteur général des monuments historiques qu'il confie à Ludovic Vitet puis, en 1834, à l'écrivain Prosper Mérimée.

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 14 448 classés et 28 827 inscrits.

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 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 religieuse, militaire, 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, et sur les personnes ou services à contacter.



Prosper Mérimée

1 La demande de protection et la constitution du dossier

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

■ **Le classement** : en application de l'article L.621-1 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.

■ ■ **L'inscription** (article 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), 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.

► La constitution du dossier :

Le dossier de protection est habituellement constitué par les documentalistes recenseurs de la conservation régionale des monuments historiques. 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 comprenant tous documents indispensables à l'identification et à l'évaluation de l'intérêt 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.

► Procédure de protection

Les services de la DRAC en charge de l'instruction de la demande effectuent, sous réserve de l'accord du propriétaire, une visite complète de l'édifice, et réalisent 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 des bâtiments de France, du conservateur régional des monuments historiques, du chef du service régional de l'inventaire général du patrimoine culturel et le cas échéant du conservateur régional de l'archéologie.

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

Le dossier doit être soumis pour avis à la **commission régionale du patrimoine et des sites**, instituée par l'article L.612-1 et par les articles R.612-1 à R.612-9 du code du patrimoine. Dans un premier temps, il est examiné par la délégation permanente de la CRPS, qui est chargée d'évaluer l'opportunité d'une instruction approfondie et d'une présentation en commission plénière.

La CRPS, 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 et des personnalités qualifiées dans le domaine du patrimoine (professionnels et historiens d'art).

Elle se réunit une à plusieurs fois par an sur convocation de son président et émet un avis sur les propositions de protection qui lui sont soumises. Le préfet de région peut alors décider de l'inscription de l'immeuble ou proposer son classement au ministre chargé de la culture.

Église de Saillac (Corrèze)



● 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 peut prendre, à titre conservatoire, un arrêté d'inscription. Il transmet le dossier au ministre chargé 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 un éventuel arrêté d'inscription antérieur.

● Peut-on refuser la protection ?

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

À l'inverse, le classement doit recueillir l'accord formel du ou des propriétaires. En cas de refus de ce(s) dernier(s), 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

Dans le cas où un immeuble est menacé de disparition ou d'altération imminente, le ministre chargé de la culture peut prendre une décision d'instance de classement (article L.621-7 du code du patrimoine). 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 l'est également aux administrations intéressées.

L'arrêté est **publié** :

- **au recueil des actes administratifs de la préfecture de région**. Cette formalité est nécessaire pour rendre l'acte de protection opposable aux tiers

- **au Journal officiel de la République Française**

- **au registre des hypothèques** de la situation de l'immeuble protégé, afin de garantir l'information de futurs propriétaires concernant la servitude attachée au monument.

4 Les conséquences de la protection au titre des monuments historiques

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 le propriétaire l'obligation pour tous travaux, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs, de déposer une demande de permis de construire auprès du service instructeur, en général la commune. Cette demande est transmise à la DRAC. Le délai de réponse est de 6 mois dont 4 sont réservés à la DRAC pour donner ou refuser son accord ou émettre des prescriptions.

● Immeubles classés :

«L'immeuble classé 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 » (article 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 de l'immeuble de situation.

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 chargé de la culture 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 (article L.621-12 du code du patrimoine) puis, en l'absence de réponse, exécuter d'office les travaux, ou poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'État »

Bourg d'Aubazine
(Corrèze)



(article L.621-13 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 des 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.

Les travaux autorisés sur un immeuble classé sont exécutés par le propriétaire. L'architecte est choisi par ce dernier dans le cadre prévu aux articles R.621-25 et suivants du code du patrimoine.

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 considéré, [...], comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres » (article L.621-30-1 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 II 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 auprès du préfet de région, lequel prend, après avis de la CRPS (article L.621-31 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 un document de gestion d'urbanisme 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.

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 chargé du budget, après avis du ministère chargé 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^{er} août 2003 sur le mécénat.

Crédits photographiques :

- couverture et page 3 : Jean-Michel Péricat, 2009
- page 1 : wikimédia
- page 2 : DRAC du Limousin // CRMH

Mise en page :

- DRAC Limousin, service communication

Textes :

- DRAC Limousin, CRMH, 2014

Le dossier

Constitution d'un pré-dossier

Pour chaque édifice susceptible de recevoir une protection au titre des monuments historiques, le pétitionnaire doit, avec sa lettre de demande de protection adressée au Conservateur régional des monuments historiques, Direction régionale des affaires culturelles, fournir un pré-dossier comportant les éléments essentiels :

- Coordonnées du ou des propriétaires
- Type de protection demandée (inscription au titre des monuments historiques, classement au titre des monuments historiques)
- Plan de situation de l'édifice dans la commune
- Extrait du plan cadastral, mentionnant la section et délimitant l'édifice (avec indication sur le plan des lettres de la section, des n° de parcelles, de l'échelle et de la flèche d'orientation) et références cadastrales
- Notice historique sommaire avec, en notes, l'indication des sources
- Plans et relevés de l'état actuel ou, à défaut, schémas
- Photographies : vues d'ensemble de l'édifice, des différentes façades et éléments remarquables, extérieurs et intérieurs (détails de sculptures, cheminées, plafonds voûtés, boiseries moulurées, peintures murales, etc.) Les photographies numériques doivent être fournies sur C.D-Rom. et leur taille être de 800 X 600 ou de 1024 X 769 avec une résolution minimale de 300 dpi
- Autres éléments documentaires ou références dont vous disposez : extraits d'ouvrages, articles de presse, adresses de sites Internet, archives, documents figurés anciens tels que plans, gravures, dessins, photographies, cartes postales, ...
- Note précisant les motivations de votre demande : reconnaissance, intérêt historique, menaces pesant sur l'édifice, projet de travaux, déductions fiscales, ...

Constitution du dossier de recensement

En premier lieu, ce pré-dossier sera examiné par la délégation permanente de la Commission régionale du patrimoine et des sites (C.R.P.S.) qui pourra statuer de 3 manières différentes : validation de l'intérêt du dossier, rejet définitif ou ajournement pour insuffisance de pièces.

Après acceptation du dossier par la délégation permanente de la C.R.P.S., un « dossier de recensement » complet est établi par la Direction régionale des affaires culturelles, en collaboration avec les propriétaires et le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (S.T.A.P.). Pour ce faire, le documentaliste-recenseur de la Conservation régionale des monuments historiques se rendra sur place pour étudier l'édifice dans son entité, prendre des notes et des photographies complémentaires. Cette documentation, ajoutée aux documents fournis par le pétitionnaire, est complétée par des recherches en archives. Elle permettra au documentaliste-recenseur de rédiger le dossier de recensement, qui précisera, en outre, des éléments tels que l'état de conservation, l'utilisation actuelle des locaux et le devenir de l'immeuble.

L'aide fournie par les propriétaires, dans le cadre de l'élaboration

de ce dossier est essentielle étant donné le nombre important des demandes de protection.

Une fois le dossier constitué, différents avis doivent être réglementairement recueillis

- celui de l'architecte des bâtiments de France,
 - celui du conservateur des monuments historiques
 - celui du conservateur régional de l'archéologie,
 - celui du chef du service chargé des opérations d'inventaire du patrimoine culturel,
 - celui du conservateur régional des monuments historiques.
- De même que dans la phase « constitution du dossier », ces différents fonctionnaires devront pouvoir examiner le monument in situ. L'avis de la mairie est également sollicité, que l'édifice soit public ou privé.

La déconcentration de la procédure de protection impose de recueillir l'avis de la C.R.P.S.

La C.R.P.S. examine les dossiers que le Préfet lui soumet. Elle peut proposer quatre types de mesures :

- l'inscription au titre des monuments historiques,
- l'examen du dossier par la Commission nationale des monuments historiques (C.N.M.H.) en vue du classement,
- le rejet de la demande en raison du manque d'intérêt au point de vue de l'histoire, de l'art, de la science ou de la technique,
- l'ajournement en vue de compléter le dossier.

Dans le cas d'une proposition de classement, la C.N.M.H. peut :

- soit proposer le classement parmi les monuments historiques,
- soit estimer l'inscription au titre des monuments historiques suffisante.

Un projet d'arrêté, rédigé par la Direction régionale des affaires culturelles, est ensuite signé :

- dans le cas d'une inscription au titre des monuments historiques : par le Préfet
- dans le cas d'un classement ou d'une protection mixte (classement et inscription de parties différentes d'un même l'immeuble) : par le Ministre de la culture et de la communication

L'arrêté est ensuite :

- notifié au propriétaire par l'intermédiaire du Préfet,
- notifié à la mairie concernée,
- publié auprès des différents services intéressés, dont la conservation des hypothèques

Adresses utiles

>> Services déconcentrés du ministère de la Culture et de la Communication :

Direction régionale des affaires culturelles du Limousin

Services en charge des monuments historiques

• **Conservation régionale des monuments historiques**

6, rue Haute-de-la-Comédie – 87036 Limoges cedex tél : 05 55 45 66 34 – fax : 05 55 45 66 01

• **Service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Corrèze**

13, rue Riche – 19000 Tulle - tél : 05 55 20 78 90 - fax : 05 55 20 78 95

• **Service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Creuse**

14, avenue Louis Laroche – 23000 Guéret - tél : 05 55 52 11 52 - fax : 05 55 52 12 48

• **Service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Vienne**

35, rue des Vénitiens – 87000 Limoges - tél : 05 55 33 32 72- fax : 05 55 32 73 80

>> Sites internet

• **Direction régionale des affaires culturelles du Limousin :**

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Limousin>

• **Ministère de la Culture et de la communication :**

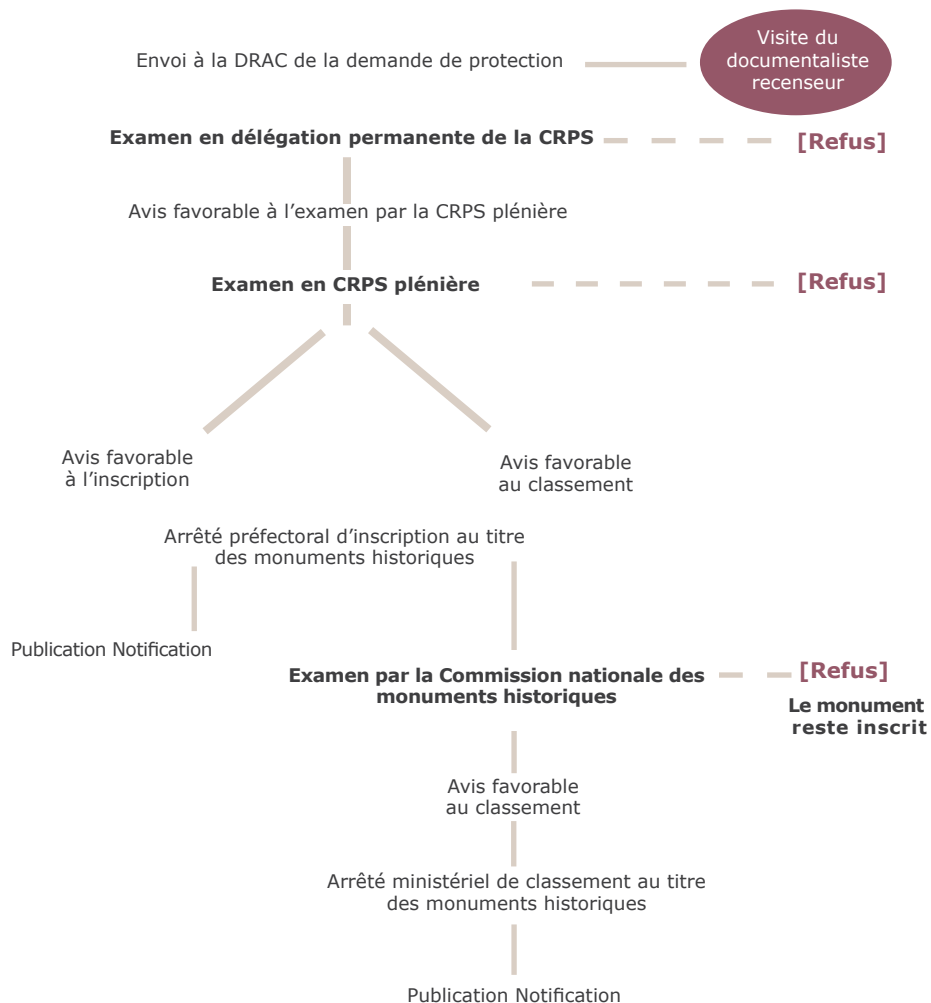
www.culturecommunication.gouv.fr

>> Réglementation :

• **Lois et règlements :** www.legifrance.gouv.fr

• **Services fiscaux :** www.impots.gouv.fr

Procédure de protection d'un immeuble au titre des monuments historiques



DRAC Limousin
6, rue Haute-de-la-Comédie
87000 Limoges
tél. : 05 55 45 66 00
fax : 05 55 45 66 01

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Limousin>