



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

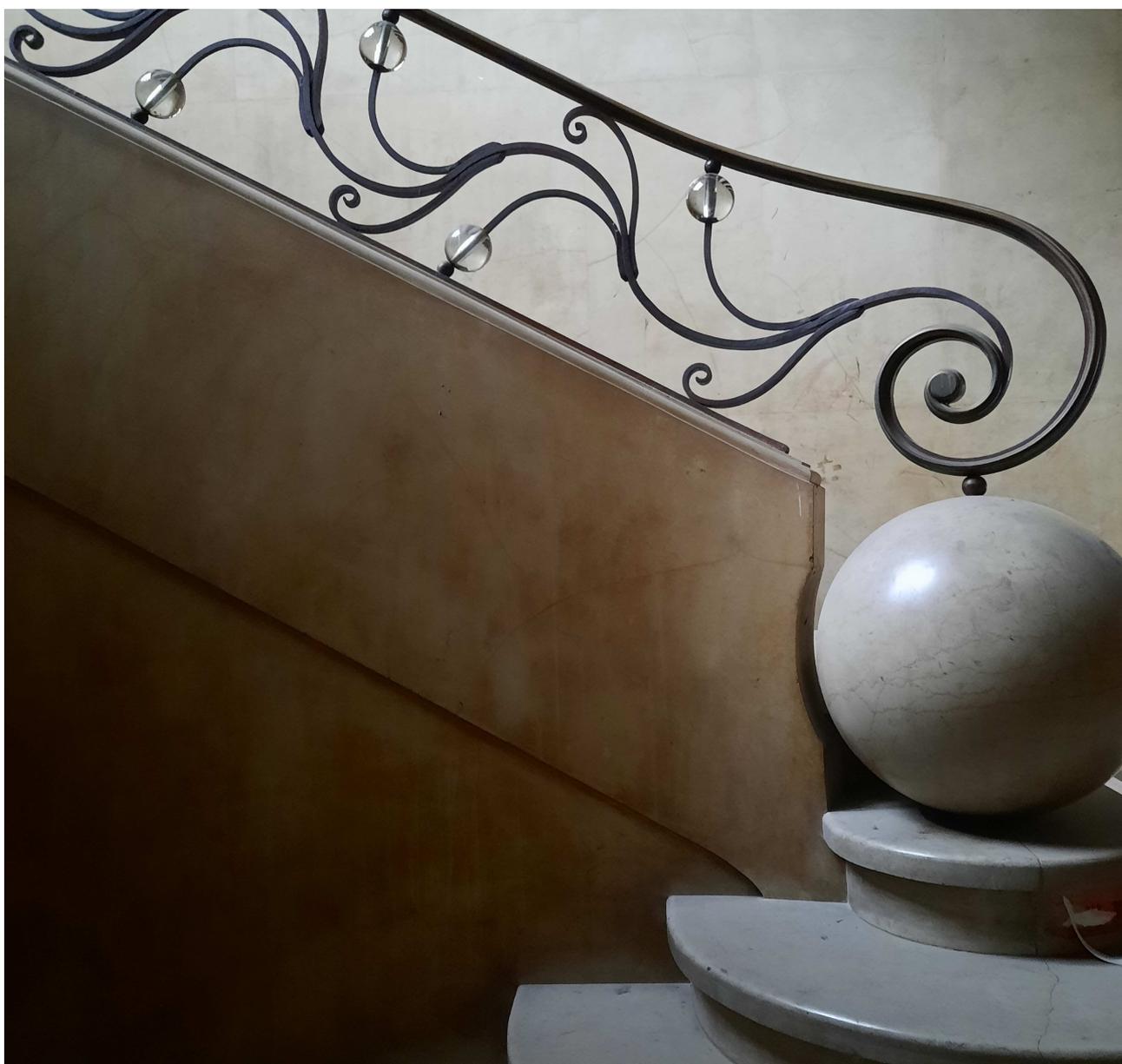
Direction régionale
des Affaires culturelles
de Nouvelle-Aquitaine



**MONUMENT
HISTORIQUE**

DRAC NOUVELLE-AQUITAINE CONSERVATION RÉGIONALE DES MONUMENTS HISTORIQUES

PROTÉGER UN IMMEUBLE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES



GUIDE PRATIQUE

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 l'écrivain Prosper Mérimée. Il transmet aux préfets l'instruction datée du 10 août 1834, destinée à faire connaître les monuments les plus importants et les plus anciens de leur département, classés par ordre d'importance, afin de répartir les crédits d'entretien et de restauration. Il est secondé par la commission des monuments historiques, créée par l'arrêté ministériel du 29 septembre 1837.

La première liste de 1 082 monuments « classés » est publiée en 1840. D'autres suivront en 1862 puis en 1875. La loi du 30 mars 1887 établit le premier cadre légal de la protection des Monuments historiques, ensuite renforcée par la loi de 1913 qui précise : « *Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public sont classés monuments historiques* ». Cette notion est réaffirmée et modifiée dans les lois successives régissant les monuments historiques. On compte aujourd'hui en France environ 44 750 immeubles protégés dont plus de 14 000 immeubles classés et 30 000 immeubles inscrits.

Le statut de Monument historique est une reconnaissance par la Nation de l'intérêt patrimonial d'un bien. Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir. La protection au titre des monuments historiques constitue une servitude d'utilité publique pérenne.

La qualité architecturale ou artistique, l'intérêt historique, la représentativité par rapport à un corpus ou à une typologie de bâtiments, la rareté, l'exemplarité, l'authenticité, etc. constituent les critères déterminants de la protection. Elle peut concerner tous types d'immeubles bâtis (édifice, ouvrage d'art, etc.) ou d'immeubles non bâtis (parc ou jardin, terrain renfermant des vestiges archéologiques, etc.) de toutes époques et de tous types : architecture religieuse, militaire, rurale, industrielle, commerciale, paysagère, etc. Le patrimoine industriel, scientifique et technique (usines, bâtiments et ouvrages d'art ferroviaires, etc.) prend une place de plus en plus importante parmi le patrimoine protégé, tout comme le patrimoine des XIX^e et XX^e siècles.

La protection au titre des Monuments historiques est, en principe, irréversible et nécessite un recul historique suffisant. Les immeubles plus récents et remarquables ont donc vocation à recevoir le label Architecture contemporaine remarquable (ACR)¹.

Ce guide a pour but d'informer les propriétaires de la procédure à suivre dans le cadre d'une demande de protection au titre des Monuments historiques et sur les impacts d'une mesure d'inscription ou de classement.

1 Voir <https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Architecture/Label-Architecture-contemporaine-remarquable>

1 – Panorama des protections Monuments historiques en Nouvelle-Aquitaine :

La région Nouvelle-Aquitaine compte en 2024 plus de 6 320 immeubles protégés au titre des Monuments historiques, dont 1901 classés ou partiellement classés (30 %), 4719 inscrits ou partiellement inscrits (74 %), et 334 bénéficiant d'une protection mixte (pour partie classé et inscrit 5 %). Cela représente 13,6 % du parc national.

L'architecture religieuse et l'architecture domestique représentent à elles seules 80 % des protections ; viennent ensuite l'architecture militaire (5 %), l'architecture funéraire et commémorative (4,1 %), les sites archéologiques (3,5 %), le génie civil (2 %), puis l'architecture agricole et l'architecture de l'administration ou de la vie publique (1,1 %).

Pour l'ensemble du corpus 55 % des édifices protégés sont des propriétés publiques et 45 % appartiennent à des personnes privées, en totalité ou partiellement, tandis que 128 édifices sont concernés par des propriétés mixtes public-privé (soit 2 %). L'État, représenté par ses différents ministères et ses établissements publics, est propriétaire de 153 édifices (soit 2,5 %), dont 50 sont rattachés au ministère de la Culture².

2 – La demande de protection et la constitution du dossier :

■ Le Code du Patrimoine prévoit deux niveaux de protection au titre des Monuments historiques.

1. Le classement : « *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* ». (article L. 621-1 du Code du Patrimoine)³ Cette décision fait l'objet d'un arrêté de classement au titre des Monuments historiques du Ministre de la Culture.

2. L'inscription : « *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 peuvent, à toute époque, être inscrits, par décision de l'autorité administrative, au titre des monuments historiques.*» (article L.621-25 du Code du Patrimoine⁴). Cette décision fait l'objet d'un arrêté d'inscription au titre des Monuments historiques du Préfet de région.

■ La procédure de protection est instruite par les services déconcentrés de l'État (DRAC) à la demande de « *toute personne y ayant intérêt* » (propriétaire de l'immeuble, collectivité locale, association, etc.) ou sur proposition de l'administration.

2 Nicolas BRU, *Approche thématique de la protection des immeubles au titre des Monuments historiques en région Nouvelle-Aquitaine : bilans, enjeux et cas particulier du patrimoine des solidarités ouvrières (mutualité et coopératives)*, rapport de travail scientifique, DRAC / INP, 2018

3 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006845801

4 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006845840

Les demandes de protection ou d'extension de protection au titre des Monuments historiques sont à adresser à la Direction régionale des Affaires culturelles. Elles doivent être accompagnées de la description de l'immeuble, d'éléments relatifs à son histoire et à son architecture, ainsi que des photographies et des documents graphiques le représentant dans sa totalité et sous ses aspects les plus intéressants au point de vue de l'histoire ou de l'art. Elles peuvent être déposées directement en ligne sur démarches simplifiées : <https://mesdemarches.culture.gouv.fr>⁵.

■ La constitution du dossier :

Après réception de la demande, les services de la DRAC en charge de l'instruction du dossier effectuent, une visite complète de l'édifice, et prennent les photographies nécessaires à la constitution du dossier.

Celui-ci comporte un volet administratif nécessaire à l'identification du bâtiment (situation au regard de l'urbanisme, situation de propriété, données cadastrales, etc.) et une partie documentaire (historique, descriptif) comprenant les documents indispensables à l'évaluation de l'intérêt historique et artistique de l'immeuble (photographies, documents graphiques, extraits d'articles, archives, etc.).

3 – L'examen par les commissions compétentes et la décision de protection ⁶ :

■ la Délégation permanente de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture :

Dans un premier temps, le dossier est présenté et soumis aux membres de la délégation permanente de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) qui rendent leur avis sur l'opportunité d'une instruction approfondie du dossier et de sa présentation en séance plénière de cette commission. Si l'avis est négatif la procédure s'arrête. Si l'avis est favorable, le dossier sera complété et présenté devant la CRPA.

■ la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) :

Elle comprend 27 membres et rassemble des membres de droit, 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 est présidée par un élu choisi par le Préfet de région parmi les membres titulaires d'un mandat électif.

5 <https://www.culture.gouv.fr/catalogue-des-demarches-et-subventions/labellisation-protection-appellation/protection-d-un-immeuble-ou-d-un-objet-mobilier-au-titre-des-monuments-historiques>

6 [Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine](#)

Elle se réunit au moins quatre fois par an pour émettre un avis sur les propositions de protection au titre des Monuments historiques.

L'inscription :

Si l'avis de la CRPA est favorable à l'inscription de l'immeuble au titre des Monuments historiques, l'arrêté d'inscription est proposé à la signature du Préfet de région.

Le classement :

La CRPA peut également émettre un vœu de classement qui devra être examiné par la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture.

■ La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA)

Après signature de l'arrêté d'inscription, le propriétaire est invité à donner son accord au classement. S'il y est favorable, le dossier est transmis à l'inspection des patrimoines et au ministère de la Culture. Si l'avis de la CNPA est favorable, un arrêté de classement est proposé à la signature du Ministre de la Culture. Il se substitue alors à l'arrêté d'inscription. Par contre, en cas d'avis défavorable, l'immeuble reste inscrit.

Un immeuble peut faire l'objet d'une protection mixte (classement et inscription de parties distinctes du même édifice).

Peut-on refuser la protection ?

Le propriétaire, le maire de la commune et le service compétent en matière d'urbanisme sont informés de l'avancée de la procédure de protection.

Le classement doit recueillir l'accord formel du ou des propriétaires (L. 621-5 et 6 du Code du Patrimoine⁷). En cas de refus de ce(s) dernier(s), le Ministre de la Culture peut engager la procédure de classement d'office. Dans ce cas, et après avis de la CNPA, le classement peut être prononcé par décret en Conseil d'État.

L'instance de classement (article. L. 621-7 du Code du Patrimoine)⁸ :

Dans le cas où un immeuble est menacé de disparition ou d'altération imminente, le Ministre de la Culture peut prendre une décision d'instance de classement⁹.

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 met en œuvre la procédure de protection.

7 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032860438 et

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032860428

8 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006845812

9 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006845812

4 – La notification et la publication :

La protection au titre des Monuments historiques (classement ou inscription) constitue une servitude d'utilité publique attachée à l'immeuble même en cas de mutation. Pour être opposable au propriétaire, la décision doit, dans un premier temps, lui être notifiée. Elle est également notifiée aux administrations intéressées (mairie, préfecture, services compétents en matière d'urbanisme, etc.).

L'arrêté d'inscription est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région pour rendre l'acte de protection opposable aux tiers. La liste des protections au titre des Monuments historiques de l'année est publiée au Journal officiel de la République française.

Les arrêtés de protection font également l'objet d'une publication et d'un enregistrement au Service de la Publicité Foncière, afin de garantir l'information de futurs propriétaires concernant la servitude attachée au monument.

5 – Droits et devoirs dans le cadre d'une 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 la DRAC¹⁰.

■ 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 » (article L. 621-27 du code du Patrimoine¹¹). Le projet doit recevoir l'avis favorable des services de la DRAC avant d'être engagé.

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 région¹².

■ 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 Patrimoine¹³).

10 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006845855/

11 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032860400

12 <https://www.culture.gouv.fr/fr/regions/drac-nouvelle-aquitaine/patrimoines-et-architecture-a-la-drac-nouvelle-aquitaine/conservation-regionale-des-monuments-historiques-crmh-de-nouvelle-aquitaine/monuments-historiques-guides-pratiques>

13 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032860407

Les travaux affectant un immeuble classé doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du département où se situe le bien¹⁴.

En cas de péril pour la conservation d'un immeuble classé, « l'autorité administrative peut, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, mettre en demeure le propriétaire de procéder aux travaux (article L. 621-12 du Code du Patrimoine¹⁵) puis, en l'absence de réponse, exécuter d'office les travaux, ou poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'État » (article L. 621-13 du Code du patrimoine¹⁶).

Les travaux d'entretien, de réparation et de restauration :

Les travaux d'entretien, de réparation et de restauration peuvent bénéficier d'une participation financière de l'État (DRAC ou préfectures) qui n'exclut pas les aides d'autres collectivités (départements, régions), fondations (Fondation du Patrimoine, Sauvegarde de l'art français, etc.) ou autres mécènes.

Les travaux sont effectués sous le Contrôle scientifique et technique des agents des services patrimoniaux de la DRAC¹⁷.

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 qui contribuent à la conservation de l'édifice peuvent éventuellement bénéficier d'une participation financière de l'État. Le taux de subvention est ajusté en fonction de la programmation budgétaire en cours.

Les travaux autorisés sur un immeuble classé sont supervisés par l'architecte choisi par le propriétaire dans le respect de l'article R. 621-26¹⁸ et suivants du Code du Patrimoine. Ces travaux peuvent bénéficier d'une participation financière de l'État déterminée en tenant compte de l'état sanitaire du bâti, de l'urgence des travaux, de l'ouverture du monument au public et des moyens budgétaires dont dispose l'État.

6 - Les abords :

La protection au titre des Monuments historiques génère une servitude d'urbanisme aux abords du bâtiment tel que le prévoit le Code du Patrimoine : « *Les immeubles ou*

14 Pour connaître l'adresse de votre UDAP de votre département, consulter <https://www.culture.gouv.fr/fr/Regions/DRAC-Nouvelle-Aquitaine/Patrimoines-et-Architecture-a-la-DRAC-Nouvelle-Aquitaine/Unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP-en-Nouvelle-Aquitaine>

15 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032860419

16 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000024241955

17 Le Contrôle scientifique et technique permet de vérifier et garantir que les interventions sur les biens classés ou inscrits, prévues aux articles L. 621-9, L. 621-27, L. 622-7 et L. 622-28 du Code du patrimoine sont compatibles avec le statut de Monument historique reconnu à ces biens en application de ce code, ne portent pas atteinte à l'intérêt d'art ou d'histoire ayant justifié leur protection au titre des Monuments historiques et ne compromettent pas leur bonne conservation en vue de leur transmission aux générations futures.

18 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000024241985

ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. » (article L. 621-30 du Code du Patrimoine)¹⁹.

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

7 - Le régime fiscal du propriétaire

Différentes mesures fiscales ont été mises en place pour faciliter l'entretien des Monuments historiques et garantir leur accès au public. Ces mesures sont plus amplement présentées sur le site internet du Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôts.

Carnet d'adresse :

Direction régionale des Affaires culturelles Nouvelle-Aquitaine

54 rue Magendie

CS41229

33074 Bordeaux Cedex

05 57 95 02 02

<http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Nouvelle-Aquitaine>

Les chargés d'études documentaires :

La Conservation régionale des monuments historiques se déploie sur trois sites : Bordeaux, Poitiers, Limoges :

■ Pour l'Aquitaine :

DRAC

54 rue Magendie

CS 41229

33074 Bordeaux Cedex

Tél. 05 57 95 01 91 / 03 08

Perrine Plisson : perrine.plisson@culture.gouv.fr

François-Xavier Maillart : francois-xavier.maillart@culture.gouv.fr

■ Pour le Poitou-Charentes :

DRAC Site de Poitiers

Hôtel de Rochefort

102 Grand'Rue

¹⁹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032860394

CS 20553
86020 Poitiers Cedex
Tél. 05 49 36 30 10
Béatrice Gaillard : beatrice.gaillard@culture.gouv.fr
Yannick Comte : yannick.comte@culture.gouv.fr

■ Pour le Limousin :
DRAC Site de Limoges
6 rue Haute de la Comédie
CS 43607
87036 Limoges Cedex 1
Tél. 05 55 45 66 31
Claire Gravelat : claire.gravelat@culture.gouv.fr

Les architectes et intervenants :

Architectes en chef des monuments historiques : <https://www.compagnie-acmh.fr/>
Architectes du patrimoine : <https://www.architectes-du-patrimoine.org/>
Restaurateurs d'œuvres d'art : <https://www.ffcr.fr/>

Réglementation et liens utiles :

Lois et règlements : <https://www.legifrance.gouv.fr/>
Services fiscaux : <https://www.impots.gouv.fr/accueil>
Ministère de la Culture :
<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Monuments-historiques-sites-patrimoniaux/Les-monuments-historiques>

Photos : Bourse du travail Bordeaux, Christophe Bourel le Guilloux
Rédaction : chargés de la protection de la Nouvelle-Aquitaine

version juin 2025