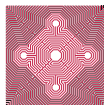




PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale
des affaires culturelles



MONUMENT
HISTORIQUE

PROTÉGER UN IMMEUBLE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

guide pratique



Ce guide a pour but d'informer les propriétaires publics ou privés d'immeubles qui souhaitent 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.



▲ Château de Bannegon (Cher) © A.-I. Berchon.



▲ Voûte en cul de four peinte de l'église d'Anjouin (Indre) © A.-I. Berchon

Introduction



Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural, mais aussi technique ou scientifique.

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 Mérimé.

La première liste de monuments « classés » est publiée en 1840. D'autres suivront en 1862 puis en 1875. On compte aujourd'hui en France quelques 45 500 immeubles protégés dont environ 30 % sont classés et 70 % 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 d'obligations présentés dans ce document.

Les critères retenus pour la protection ont évolué en même temps que s'élargissait la notion de patrimoine. On considère généralement 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.

Liste des monuments protégés en Centre-Val de Loire, disponible en téléchargement sur le site de la DRAC : rubrique Ressources / Listes à télécharger



▼ Dolmen de Quincampoix à Saint-Avit-les-Guespières (Eure-et-Loir) © J.-L. Renaud



▲ Voûte lambrissée et peinte de l'église de la Croix du Perche (Eure-et-Loir) © mairie de la Croix du Perche.

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 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.

2. L'inscription

L'inscription (article L.621-25 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.

Une mesure de protection peut concerner un immeuble dans sa totalité, de façon partielle, ou encore avoir un caractère mixte, mêlant l'inscription et le classement.

La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'État - direction régionale des affaires culturelles (DRAC), soit à la demande de « toute personne y ayant intérêt » (propriétaire de l'immeuble, collectivité locale, association, etc.) ou bien 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 procédure de protection a une durée variable qui est notamment fonction du caractère d'urgence de la demande.

La constitution du dossier

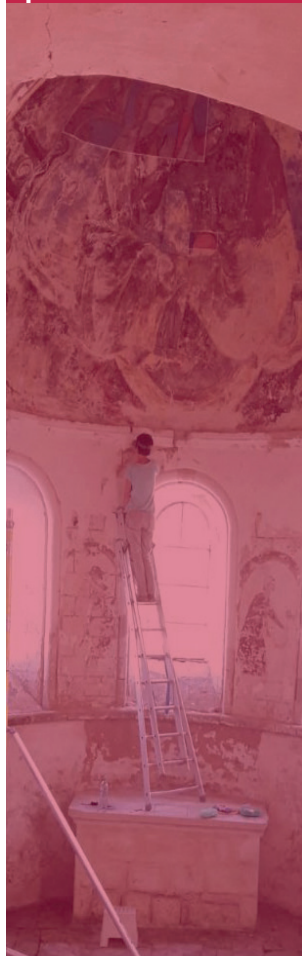
Le dossier de protection est habituellement constitué par les chargés de la protection de la conservation régionale des monuments historiques, éventuellement par le service régional de l'archéologie. Il comprend un volet administratif (situation au regard de l'urbanisme, situation de propriété, données 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 des éléments documentaires sur l'immeuble concerné et justifiant la demande (photographies, plans anciens et actuels, éléments sur son histoire et son architecture...).

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.

Le dossier fait l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France territorialement compétent, du conservateur régional des monuments historiques (ou du conservateur régional de l'archéologie s'il s'agit d'un gisement archéologique) et du service patrimoine et inventaire de la Région Centre-Val de Loire.

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



La commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA)

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

Le dossier doit ensuite être soumis pour avis à la **commission régionale du patrimoine et de l'architecture** (CRPA) (articles R.611-17 et suivants du code du patrimoine). Dans un premier temps, il peut être examiné par la délégation permanente qui est chargée d'évaluer l'opportunité d'une instruction approfondie et d'une présentation en commission plénière.

La CRPA, qui comprend 27 membres, est présidée par un élu choisi 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. Les maires des communes concernées sont informés de l'examen d'un dossier par la commission. Ils ont la possibilité d'être entendus s'ils en font la demande. Si l'avis est favorable, le préfet de région peut alors décider de l'inscription de l'immeuble.

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 CRPA et l'approbation du procès-verbal, est proposé à la signature du préfet de région.

Le classement

Si la commission régionale émet un vœu de classement de l'immeuble au titre des monuments historiques, le préfet de région prend, à titre conservatoire, un arrêté d'inscription. Il transmet le dossier au ministre chargé de la culture qui le soumet à la **commission nationale du patrimoine et de l'architecture** (articles R.611-1 et suivants du code du patrimoine). Celle-ci peut soit proposer le classement (le propriétaire ayant formulé au préalable 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 ?

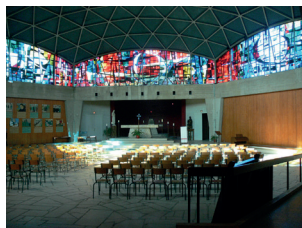
Le propriétaire et le maire de la commune sont obligatoirement informés de la procédure de protection en cours. Toutefois, la décision d'inscription peut être prise sans leur consentement.

À 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 du patrimoine et de l'architecture, le classement peut être prononcé par décret en Conseil d'État.



▲ La Trinité de Blois (Loir-et-Cher),
© F. Audebrand

▼ Eglise Saint-Jean-Baptiste de Rechèvres
(Eure-et-Loir), © F. Audebrand



L'instance de classement – Le classement d'office

Dans le cas où l'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.



▲ Étude des peintures murales de l'église de Vernais (Cher), © J. Assoun



▲ Château de la Rivière à Pontgouin (Eure-et-Loir), © E. de Vitry



▲ Charpente du logis du prieuré du Louroux (Indre-et-Loire), © F. Audebrand

La notification et la publication



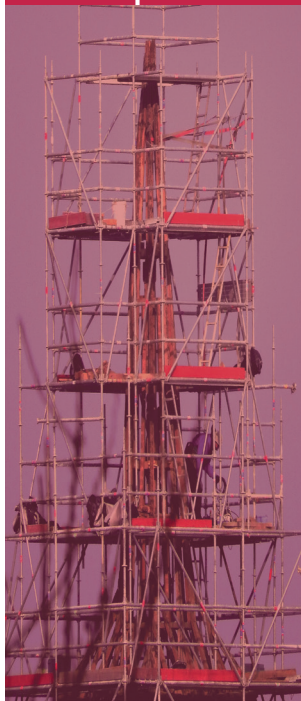
La protection au titre des monuments historiques (classement ou inscription) constitue **une servitude qui suit l'immeuble en quelques mains qu'il passe**. Pour être opposable au propriétaire, **la décision doit**, dans un premier temps, lui **être notifiée**. Elle est également notifiée aux administrations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

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 et d'un enregistrement au service de la Publicité Foncière de la situation de l'immeuble protégé**, afin de garantir l'information des futurs propriétaires concernant la servitude attachée au monument.

Les conséquences de la protection au titre des monuments historiques



Afin de permettre la bonne conservation du patrimoine protégé au titre des monuments historiques et sa transmission aux générations futures, un certain nombre de règles et de facilités sont prévues par la loi.

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 » (article 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 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 de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP).

L'immeuble classé ne peut s'acquiescer par prescription. On ne peut lui appliquer de servitudes légales pouvant lui causer des dé-

gradations, 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 du patrimoine et de l'architecture, 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'Etat » (article L.621-13).

Les travaux de restauration

Les travaux d'entretien, de réparation et de restauration peuvent bénéficier d'une participation financière de l'État n'excluant pas d'autres 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.

Les travaux autorisés sur un immeuble classé sont exécutés par le propriétaire. L'architecte choisi par ce dernier doit justifier des compétences prévues par les articles R.621-25 et suivants du code du patrimoine relatif à la maîtrise d'œuvre sur les monuments historiques classés.

Les abords



La législation en vigueur sur la protection au titre des monuments historiques est complétée par un régime spécifique dédié à la protection de l'environnement immédiat de ces monuments. Ces « abords » peuvent correspondre soit à un périmètre fixe, soit à un périmètre dessiné sur mesure.

- « Est considéré, pour l'application du présent titre, 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).
- Le périmètre délimité des abords (premier alinéa du II de l'article L.621-30 [du code du patrimoine] tient compte de la spécificité de l'environnement immédiat du monument (caractéristique du bâti, paysage, topographie...). Il est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

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. 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 peut exercer un droit de recours auprès du préfet de région, lequel prend, après avis de la CRPA (article L.632-2 du code du patrimoine) une décision qui confirme l'avis de l'architecte des bâtiments de France ou s'y substitue.

La possibilité est également offerte aux communes de mettre en œuvre un **Site patrimonial remarquable** (SPR) 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 (article L.631-1 et suivants du code du patrimoine).

Les SPR sont classés par décision du ministre chargé de la culture, après avis de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) et enquête publique conduite par l'autorité administrative, sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale et, le cas échéant, consultation de la ou des communes concernées.

Le régime fiscal du propriétaire



▲ Métairie de la Gravière au Noyers (Cher), © F. Audebrand



▲ Inscription sur une façade du château de Boucard au Noyers (Cher), © A.-I. Berchon

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.

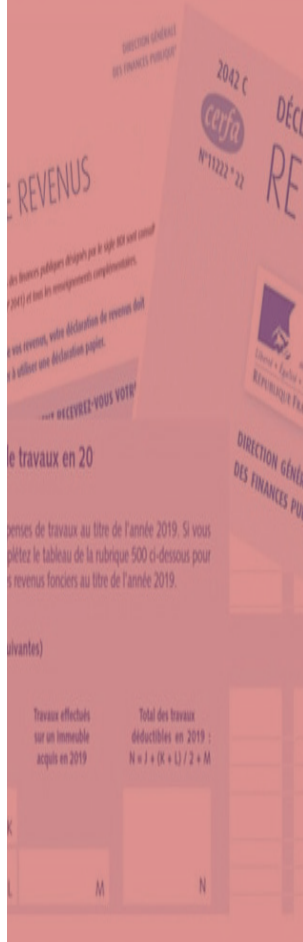
Les propriétaires de monuments historiques bénéficient pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu de modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières (article 156-II-1 ter ; annexe III, articles 41 E à 41 J ; annexe IV, articles 17 ter à 17 quinquies A du code général des impôts). Elles peuvent être admises en déduction :

- soit du revenu global du propriétaire à hauteur de 50 % du revenu imposable ou à hauteur de 100 % lorsque le monument est ouvert au public. Les participations aux travaux de réparation ou d'entretien exécutés ou subventionnés par l'administration des affaires culturelles sont aussi déductibles pour leur montant total ;
- soit du revenu foncier procuré par l'immeuble lorsque celui-ci donne lieu à la perception de recettes imposables et qu'il n'est pas occupé par le propriétaire ;

- soit pour partie du revenu foncier et pour partie du revenu global, lorsque l'immeuble procure des recettes, mais est occupé en partie par son propriétaire.

Si les travaux portent sur une partie du bâtiment qui n'est pas classée ou inscrite, les charges foncières ne sont déductibles que si le bâtiment est productif de revenus et protégé pour l'essentiel.

Il faut que le bien soit conservé au minimum 15 ans à compter de son acquisition par son propriétaire. Les immeubles détenus par une société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés et ne présentant pas de caractère familial, ainsi que les immeubles en copropriété, ne peuvent bénéficier de ce régime que sur agrément du ministère chargé 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. Le non-respect de l'engagement de conservation du bien pendant 15 ans entraîne une majoration des revenus de l'année de vente du monument et des deux années suivantes du montant des déductions opérées. Les modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières supportées à raison de monuments historiques peuvent également s'appliquer au preneur à bail sous certaines conditions.



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.

Le déficit foncier provenant d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques est imputable, sans limitation de montant, sur le revenu global du propriétaire du monument historique ou labellisé et reportable jusqu'à la sixième année incluse (article 156-I-3^o 1^{er} alinéa et article 156 bis du code général des impôts). La prise en compte des charges foncières supportées est subordonnée aux conditions suivantes :

- l'engagement de conservation de la propriété de l'immeuble concerné pendant une période d'au moins quinze années à compter de son acquisition ;
- la détention directe de l'immeuble, sous réserve d'exceptions concernant les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés, et applicables sous l'une des conditions suivantes :

- L'immeuble est, en tout ou en partie, classé ou inscrit au titre des monuments historiques et est affecté, au plus tard dans les deux ans qui suivent la date de son entrée dans le patrimoine de la société civile, à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables, ou l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de classement en tout ou en partie au titre des monuments historiques et est affecté au minimum

pendant quinze années à un espace culturel non commercial et ouvert au public, ou les associés de la société civile non soumise à l'impôt sont membres d'une même famille ;

- l'absence de mise en copropriété de l'immeuble, sauf si l'immeuble est, en tout ou en partie, classé ou inscrit au titre des monuments historiques et est affecté, au plus tard dans les deux ans qui suivent la date de la division, à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables.

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 à durée indéterminée 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 (article 795 A ; annexe III, article 281 bis du code général des impôts ; décret n° 2003-1238 du 17 décembre 2003, arrêté du 24 avril 2019).

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.



▲ Ange tenant les instruments de la Passion, peinture de l'église de Villaines-les-Rochers (Indre-et-Loire), © A.-I. Berchon



▲ Priants en marbre des Bellay, seigneurs de Gizeux, dans l'église de Gizeux (Indre-et-Loire), © C. des Buttes



▲ Halle en bois de Sainte-Sévère (Indre), © A.-I. Berchon

Adresses et liens utiles



Services déconcentrés du ministère de la Culture

Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)

Conservation régionale des monuments historiques
Cellule documentation recensement
6, rue de la Manufacture
45043 Orléans cedex - Tél : 02 38 78 85 00

Architectes des bâtiments de France (ABF) - Unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP)

UDAP du Cher

6 place de la Pyrotechnie - 18000 Bourges
Tél : 02 34 34 62 90

UDAP d'Eure-et-Loir

Cité Administrative - 15, place de la République - BP 8052 -
28019 Chartres Cedex - Tél : 02 37 36 45 85

UDAP de l'Indre

Cité administrative Bertrand
Bât P - Boulevard George Sand - 36000 Châteauroux
Tél : 02 54 08 78 80

UDAP de l'Indre-et-Loire

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

UDAP du Loir-et-Cher

31, mail Pierre Charlot - 41000 Blois
Tél : 02 54 55 76 80 / 90

UDAP du Loiret

6, rue de la Manufacture - 45043 Orléans Cedex
Tél : 02 38 53 34 26

Sites internet

Direction régionale des affaires culturelles

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Centre-Val-de-Loire>

Architectes et intervenants

Architectes en chef des monuments historiques

<http://www.compagnie-acmh.fr>

Architectes du patrimoine

<https://www.architectes-du-patrimoine.org>

Restaurateurs d'œuvres d'art

<http://www.ffcr.fr>

Réglementation

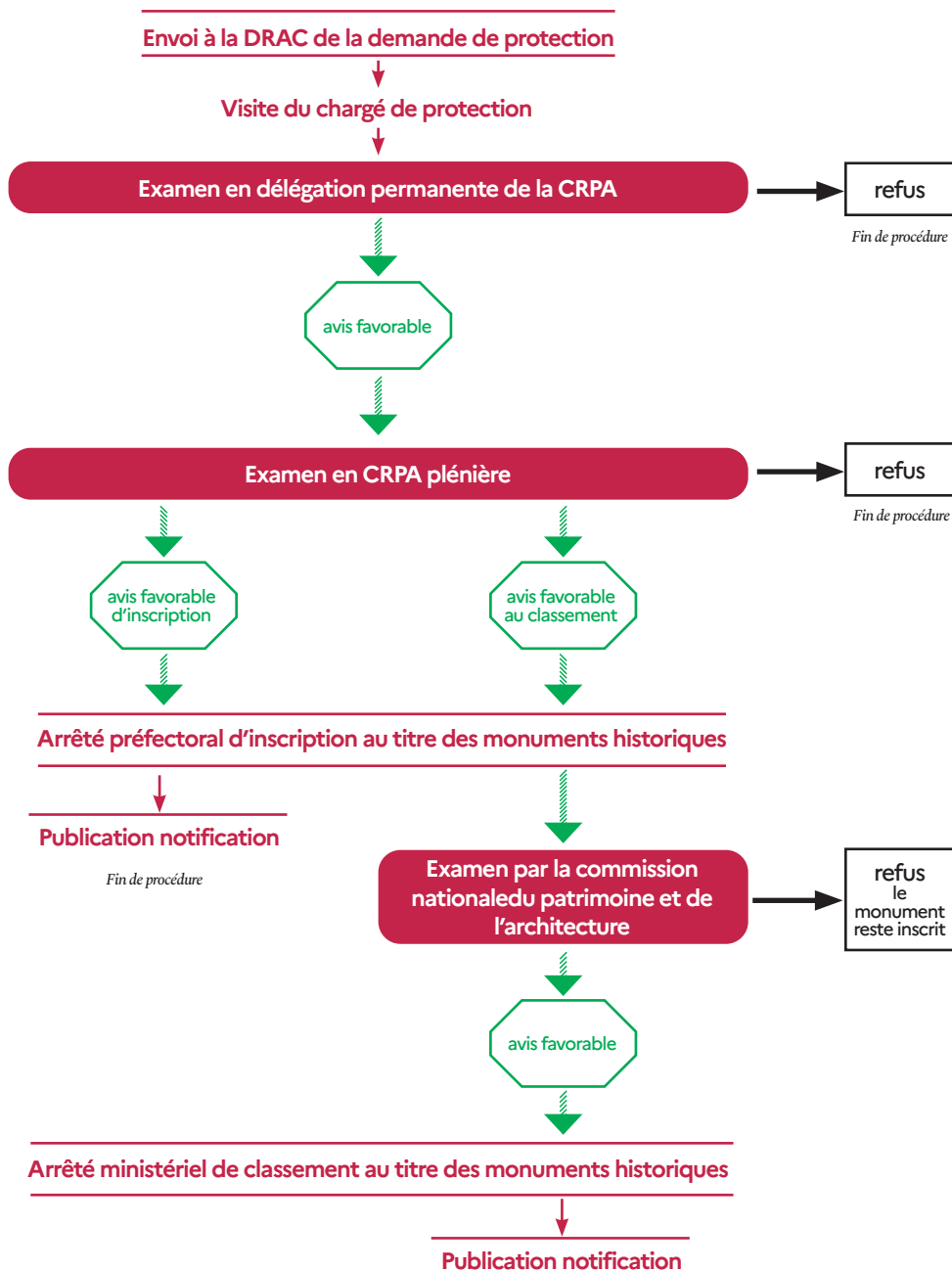
Lois et règlements

<http://www.legifrance.gouv.fr/>

Services fiscaux

www.impots.gouv.fr/

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





▲ Chapelle du Liget à Sennevières (Indre-et-Loire), © F Audebrand.

► Pagode de Chanteloup à Amboise (Indre-et-Loire), © C. des Buttes.

▼ Pont de Châteauneuf-sur-Loire (Loiret), © C. des Buttes.



Coordination

Cellule documentation recensement
UDAP 28

Relecture

MCDIC

Crédits photographiques

DRAC Centre-Val de Loire et auteurs désignés

Guide réalisé par la Direction régionale des affaires culturelles Centre-Val de Loire

6 rue de la Manufacture
45043 Orléans cedex

2^e édition, 2021
Imprimerie Prévost Offset - 02 38 54 44 89

Page de couverture : Château de BOUCARD, Le Noyer
(Cher), © A.-I. Berchon