

# Site patrimonial remarquable : Mode d'emploi



# TABLE DES MATIÈRES

## LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE : DÉFINITION ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

**FICHE D'INTRODUCTION** Le site patrimonial remarquable :  
quelques remarques préliminaires

## I- POURQUOI ET COMMENT S'ENGAGER DANS UNE DÉMARCHE DE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET SES DOCUMENTS DE GESTION ?

**FICHE N°I-1** Note d'intention pour préparer sa candidature à un site patrimonial remarquable ou à l'évolution du site patrimonial remarquable

**FICHE N°I-2** L'étude préalable au classement du site patrimonial remarquable :  
objectifs et contenus

**FICHE N°I-3** L'étude d'élaboration ou de révision du PVAP : objectifs et contenus

**FICHE N°I-4** L'étude d'élaboration ou de révision du PSMV : objectifs et contenus

## II- MÉDIATION ET PARTICIPATION CITOYENNE DANS LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

**FICHE N°II-1** Médiation et participation citoyenne dans le site patrimonial remarquable

## III- LES AIDES FINANCIÈRES PARTICULIÈRES DANS LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SUBVENTIONS ET FISCALITÉ)

**FICHE N°III-1** Les conditions d'éligibilité au dispositif Malraux

**FICHE N°III-2** Les conditions d'éligibilité au dispositif Denormandie

**FICHE N°III-3** La fondation du patrimoine en bref : fiscalité et subventions

**FICHE N°III-4** En bref : TVA à taux plein ou TVA à taux réduit ?

**FICHE N°III-5** Comment les collectivités subventionnent-elles la restauration d'immeubles dans le site patrimonial remarquable ?

## BIBLIOGRAPHIE

## SIGLES ET ACRONYMES

## Le site patrimonial remarquable : quelques remarques préliminaires



Auxerre - Remarkable France  
© Atout France - Ooshot / @WorldElse



La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine dite « loi LCAP », crée les sites patrimoniaux remarquables (SPR) qui relèvent de la compétence de l'État, en remplacement des secteurs sauvegardés, des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), des zones de protection du patrimoine architectural (ZPPAU) et des zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

« Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables, les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, du point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public » (article L631-1 du code du patrimoine). Le classement est effectué par arrêté du ministre de la culture, après étude, examen de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et enquête publique. La collectivité (commune ou intercommunalité) est sollicitée pour accord et en cas de désaccord (exceptionnel), un décret est pris en Conseil d'État.

Les SPR ont le caractère de servitude d'utilité publique. Ils sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne et de règlements : les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et les plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). PSMV et PVAP sont élaborés sur la base d'une étude qui comprend notamment un inventaire exhaustif du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager, et une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux.

Les propriétaires qui restaurent les immeubles dans les SPR, peuvent percevoir des subventions et des aides fiscales spécialement dédiées.

## Quelques remarques préliminaires

### LE CLASSEMENT EN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE : COMMENT ?

- **Comment créer un site patrimonial remarquable ?**

En application des dispositions de la loi LCAP

→ Voir fiche N°1-2 « Les objectifs et contenus de l'étude de délimitation du SPR ».

- **Comment modifier (agrandir, réduire) le périmètre d'un site patrimonial remarquable ?**

La procédure est la même que pour créer un SPR

→ Voir fiche N°1-2 « Les objectifs et contenus de l'étude de délimitation du SPR ».

- **Que sont devenus les territoires dotés d'une ZPPAU, ZPPAUP, AVAP ?**

Ils sont devenus automatiquement SPR dès la publication de la loi le 7 juillet 2016. Leurs appellations sont remplacées par « Site patrimonial remarquable » et leurs règlements approuvés deviennent le règlement du SPR.

- **Que sont devenus les territoires dotés d'un secteur sauvegardé et d'un PSMV approuvé ?**

Ils sont devenus automatiquement SPR dès la publication de la loi le 7 juillet 2016. Leur PSMV approuvé continue de s'appliquer et devient le document de gestion du SPR.

- **Que deviennent les AVAP et PSMV engagés avant la loi ?**

Si l'étude est déjà bien avancée et ne nécessite pas de nouvelle délibération, elle se poursuit dans les conditions juridiques qui prévalaient avant la publication de la loi.

Une fois approuvés, les documents réglementaires du PSMV ou/et de l'AVAP deviennent les documents de gestion du SPR.

L'approbation de l'AVAP a pour effet de créer le SPR ou, le cas échéant, d'en modifier le périmètre, sans passer par la procédure création ou modification du périmètre

→ Voir le paragraphe *Qui et quelle procédure* de la fiche N°1-2 « Les objectifs et contenus de l'étude de délimitation du SPR ».





La grand place à Lille  
© Elisabeth Blanc

• **Comment faire évoluer, si besoin, les règlements des ZPPAU, ZPPAUP, AVAP approuvés avant la loi (Loi LCAP, article 112, III) ?**

Il est possible de faire évoluer le contenu réglementaire des ZPPAU, ZPPAUP, AVAP devenues SPR sans toucher au périmètre.

**En cas de modification du périmètre, avant de lancer l'étude du nouveau règlement, il sera nécessaire d'engager une procédure de modification des limites du SPR**

**1- Le règlement ne nécessite qu'une procédure de « modification » :** une modification est possible lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. La modification est approuvée par la collectivité compétente en matière de PLU, après enquête publique et après consultation de l'architecte des bâtiments de France et accord du préfet de région.

**2- Le règlement doit suivre une procédure de « révision » :** le règlement existant ne peut être révisé, il doit être remplacé par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

(PVAP), voire les deux documents de gestion de façon complémentaire, selon les caractéristiques et enjeux du patrimoine urbain et paysager.

• **Quelle est la collectivité compétente ?**

Seule la collectivité compétente en matière de PLU est habilitée à réaliser ou à participer aux études de classement de SPR ou d'élaboration, modification, révision des documents de gestion. Les modalités de réalisation ou de participation sont précisées dans les fiches ci-après.

• **Une évaluation environnementale est-elle obligatoire ?**

Il n'y a pas d'obligation d'évaluation environnementale pour mener à bien un classement en SPR.

En revanche, l'élaboration des PSMV et de PVAP est soumise à « l'examen au cas par cas » par la DREAL qui indiquera si le dossier doit être soumis à une évaluation environnementale. Cet « examen au cas par cas » nécessite de présenter succinctement le projet réglementaire et ses effets sur l'environnement. Généralement réalisé par les collectivités, il peut également être ajouté à la mission du chargé d'études en le précisant dans le cahier des charges.

• **La concertation est-elle obligatoire ?**

**Seul le PSMV doit faire l'objet d'une concertation** au sens juridique du terme et selon les mêmes modalités qu'en matière de PLU. Pour les créations de SPR ou l'élaboration de PVAP, les collectivités mettent en place des actions de médiation voire de participation citoyenne (ne pas utiliser alors le terme de concertation). Cependant, si la collectivité décide de mettre en place une concertation pourtant facultative, elle doit le faire, sous peine d'illégalité, selon les modalités de la concertation du PLU.

**Toutefois, un PVAP assujéti à une évaluation environnementale (« examen au cas par cas ») est soumis à concertation en application de l'article L125-15-1 et suivants du code de l'environnement.**

• **Comment se détermine le choix du document de gestion (PSMV ou /et PVAP) ?**

La loi LCAP précise : (...) *la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture indique le document d'urbanisme permettant, sur tout ou partie du périmètre, la protection, la conservation et la mise en valeur effectives du patrimoine culturel.* (...) L'étude préalable doit donner les éléments pour permettre de décider quel outil de gestion sera le plus adapté et définir le ou les périmètre(s) et leurs enjeux.

Les cahiers des charges ne doivent pas anticiper ce choix, c'est pourquoi un même marché ne peut prévoir à la fois l'élaboration du périmètre (création du SPR) et l'élaboration du document de gestion, même sous forme de tranche conditionnelle.



Façades d'immeubles  
de Joinville  
© Ville de Joinville

## Note d'intention pour préparer sa candidature à un site patrimonial remarquable ou à l'évolution du site patrimonial remarquable



Rouen - Remarquable France  
© Atout France -  
@Le Blog Cash Pistache

### NOTE

Cette note a pour objet de lister de manière exhaustive les points à présenter pour solliciter une étude préalable à la création d'un SPR. Chaque territoire l'adaptera en fonction de ses réalités et besoins. Elle peut être émise, en tout ou partie, en fonction des domaines de compétence, par les collectivités, la DRAC, la CNPA, la Commission locale.

Elle sera utilisée pour la mise au point du cahier des charges (CCTP) de consultation de prestataires. Elle peut être entérinée par une délibération du conseil municipal ou communautaire, permettant d'avoir une vision partagée par l'ensemble des élus, devenant un véritable affichage politique.

**Emetteur de la note d'intention :** .....

Auteurs : ..... / modifié par : .....

Date : ..... etc.

## A – PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

– Département

– Porteur de projet : commune ou groupement de communes ou autre (préciser la compétence urbanisme)

– Nombre d'habitants

– Superficie du territoire d'étude

– Nombre annuel de demandes d'autorisation de travaux en détaillant PC, DP, ou autres

– Document de planification urbaine (PLU...) et éventuels outils de gestion en place

- Monument historique
- Superficie des abords : rayon de 500 mètres et périmètre(s) délimité(s) des abords (PDA)
- Sites classés ou inscrits
- Biens inscrits sur la liste de l'UNESCO
- Zonages archéologique
- Environnement Natura 2000, ZNIEFF et ZICO , réserves de biosphères

– Dispositifs de protection ou de gestion institutionnels ou associatives, et labels de valorisation

- Parc Naturel Régional,
- Parc National
- Ville ou Pays d'Art et d'Histoire
- Label Architecture contemporaine remarquable
- Petites Cités de Caractère
- Plus Beaux Villages de France

## B – ÉTAT DES PROTECTIONS EXISTANTES, DES DISPOSITIFS LOCAUX DE GESTION ET DES ÉTUDES DE CONNAISSANCE

– Bilan des protections existantes (dates)

- Site patrimonial remarquable (préciser avec ou sans règlement issu de ZPPAU(P), AVAP, PVAP, PSMV) (superficies et dates)





Centre ancien d'Angers  
Ville d'Angers / © Frédéric Chobard

**– Bilan de la connaissance : inventaires existants et des études de connaissance archéologique (dates)**

- Fiches de l'Inventaire Régional
- Rapports de fouilles
- Travaux issus d'études précédentes de ZPPAUP, AVAP, PSMV (dates) en cours ou approuvés
- Dossiers de protection des sites classés et inscrits
- Autres documents de connaissance (travaux universitaires, ouvrages de synthèse, publications)

**– État des PLU ou PLUi et documents de gestion particuliers**

- Date d'approbation ; de mise en révision et/ou modifications
- Règlement local de publicité (intercommunal), (RLP(i))
- Programme local de l'habitat (PLH), Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Opération de revitalisation du territoire (ORT)
- Campagne de ravalement obligatoire
- Etc.

**C – MOTIFS ET OBJECTIFS DE PROTECTION DES PATRIMOINES PAR UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

Quels sont les patrimoines concernés par un enjeu de préservation et de mise en valeur ?

Quelles sont les raisons pour lesquelles la collectivité désire s'engager ou les services de l'État/associations/CNPA incitent la collectivité à s'engager dans cette démarche ?

Quels sont les enjeux spécifiques de votre commune à traiter dans l'étude ? : la préservation de la silhouette de la ville, la protection des arbres et des jardins, la restauration respectueuse du bâti ancien, la réhabilitation énergétique, la qualité des espaces publics, etc. (liste indicative)

## D – GRANDS AXES DES POLITIQUES PATRIMONIALE, CULTURELLE, ENVIRONNEMENTALE, D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LEUR COHÉRENCE

Préciser les projets engagés par la collectivité dans les domaines du patrimoine, de la culture (équipement culturel structurant, programmation culturelle...), de l'environnement, de l'aménagement urbain et du développement économique (projet de revitalisation de centre bourg) en précisant la relation entre ces différents outils en termes de gestion et de planning de mise en œuvre, et l'évaluation de leur mise en œuvre.

Différents outils peuvent ainsi être mobilisés comme les chartes sur les commerces, sur la qualité urbaine, la prise en compte patrimoniale dans le cadre du document d'urbanisme ou le réinvestissement qualitatif de bâtiments d'intérêt patrimonial, les appels à manifestation d'intérêt, la mise en œuvre du rapport Yves DAUGE, des Plans « Action Cœur de Ville », « Petite Ville de Demain »...

## E – COMMUNICATION DE LA COLLECTIVITÉ ET PARTAGE DU PROJET

Indiquer les moyens et les outils de médiation et de participation citoyenne que la collectivité se propose de mettre en œuvre afin d'accompagner la démarche de valorisation qu'est le SPR et la mobilisation autour de ce projet.

## F – PERSONNES RÉFÉRENTES D'ACCOMPAGNEMENT

A titre indicatif :

**Pour les Services de l'État :** DRAC (ABF, Conseiller en architecture...), DREAL (inspecteur des sites, DDT(m)), etc.

**Pour les collectivités :** Intercommunalité/ commune (Services urbanisme et patrimoine, DGS, DST, etc.)

**Autres**



Troyes - Remarkable France  
© Atout France - Ooshot /  
@WorldElse

## L'étude préalable au classement du site patrimonial remarquable : objectifs et contenus



Vue sur Sainte-Suzanne  
© Céline Viaud, Agence Paume



Le code du patrimoine indique, en son article L631-1: «Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur. (...)»

### Objectifs et contenus

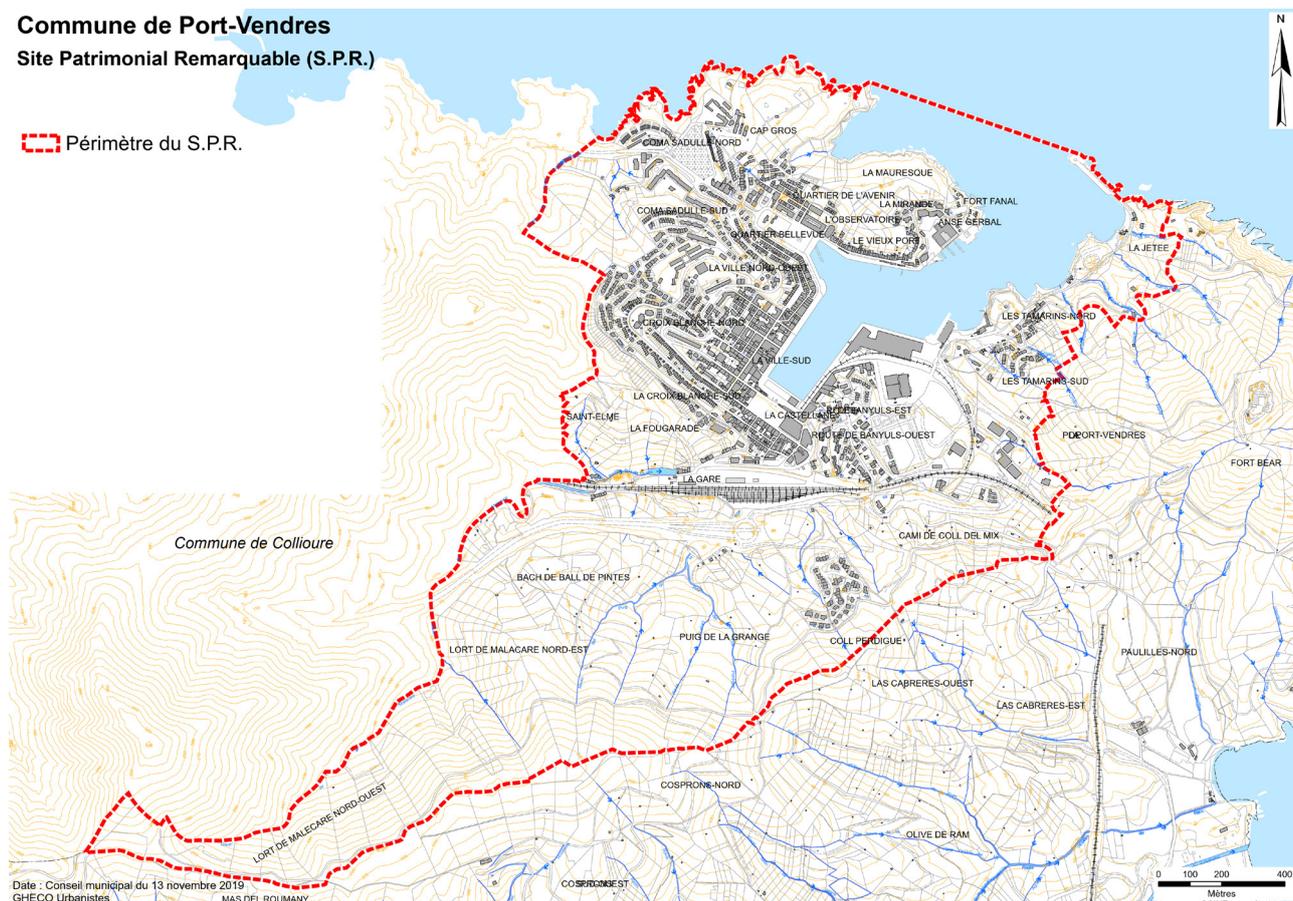
**Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables** est une reconnaissance d'un patrimoine architectural, urbain et paysager, mais aussi une appropriation de ce patrimoine et un engagement de la commune/EPCI à inscrire durablement la valorisation du patrimoine dans un projet de territoire transversal (alliant patrimoine, urbanisme, environnement et enjeux sociétaux).

#### **Une première étape: la délimitation du périmètre et la proposition du/des document(s) de gestion**

L'étude de délimitation s'inscrit dans une démarche à long terme, car elle suppose une seconde étape (c'est-à-dire une seconde étude) qui portera sur l'élaboration d'un document de gestion comme l'aura indiqué la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA).

**Commune de Port-Vendres**  
**Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.)**

 Périmètre du S.P.R.



Plan de délimitation du site patrimonial remarquable de Port-Vendres  
 © Bernard Wagon

Les SPR doivent être couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ou les deux plans l'un à côté de l'autre. La juxtaposition de ces deux documents de gestion permet de gérer une transition entre le PSMV et les espaces qui l'environnent lorsque les enjeux patrimoniaux diffèrent sur le même secteur.

**Cette première étape** doit donc être considérée comme un « dossier de candidature » qui permet de préciser :

- Les spécificités patrimoniales du territoire en termes de paysage, de forme urbaine, d'architecture et les enjeux liés à la conservation et la valorisation de ce patrimoine
- Le projet de la commune/EPCI autour de ce classement en site patrimonial remarquable
- La délimitation précise du secteur où les enjeux patrimoniaux (architecturaux, urbains et paysagers) justifient ce dispositif SPR
- Les objectifs de la mise en place d'un document de gestion à venir, plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et/ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur et la délimitation de chaque outil dans le cas de deux documents

Utilement, l'étude peut être l'occasion de faire le point sur le devenir des abords des monuments

historiques. Il peut être proposé (en options facultatives) soit une délimitation d'un ou plusieurs périmètres délimités des abords (PDA), soit une intégration des abords au sein du futur SPR.

**A la fin de cette étape**, le périmètre sera annexé au PLU en tant que servitude sans document de gestion associé. Dans ce périmètre, l'architecte des bâtiments de France accompagnera la commune/EPCI pour la gestion du paysage, les projets d'espaces publics, de construction, de restauration et devra donner son accord pour tout projet intervenant dans le secteur.

**Concrètement, il s'agit de dresser un état des lieux du territoire façonné par l'homme**, en abordant l'histoire, la mémoire, l'évolution urbaine, l'organisation du paysage, le développement des tissus bâtis, les enjeux fonctionnels, les vecteurs de développement de l'économie, les particularités sociales, en relation étroite avec le projet politique de la commune/EPCI.

**Il ne s'agit pas de considérer la ville ou le village comme un monument historique, mais bien de le décrire comme un organisme vivant avec ses atouts, mais aussi ses faiblesses, pour définir ensuite la meilleure façon de le protéger et de le mettre en valeur.**

## Quel contenu pour le diagnostic ?

L'étude de délimitation consiste à développer un argumentaire à l'éligibilité du secteur au dispositif SPR. Cet argumentaire se fonde sur un diagnostic qui consiste à recueillir les données existantes (études précédentes, connaissance locale, plans anciens...) et à effectuer un large travail de terrain, sans a priori de délimitation.

Pour définir le caractère « remarquable » du territoire, le diagnostic doit permettre de mieux connaître le patrimoine local et ainsi en révéler sa valeur patrimoniale.

**A titre indicatif, trois questions peuvent servir de guide :**

- 1 En quoi l'histoire et ses traces dans le paysage sont-elles remarquables ?
- 2 En quoi ses formes urbaines et son architecture sont-elles patrimoniales ?
- 3 En quoi l'appropriation de ce patrimoine et la politique de valorisation déjà en place ou en projet nécessitent-elles un document de gestion pour asseoir ses effets ?



## Qui et quelle procédure ?

Si, pour les PVAP et les PSMV, la loi LCAP précise qui est compétent et si la maîtrise d'ouvrage peut être déléguée, le texte ne traite pas de ce sujet pour le SPR, procédure de compétence État. La pratique attribue la maîtrise d'ouvrage de l'étude du SPR soit à une DRAC, soit à la collectivité compétente en matière de PLU, soit une co-maîtrise d'ouvrage DRAC/collectivité. Dans tous les cas, l'étude est menée en étroite partenariat État/commune ou EPCI.

**La maîtrise d'œuvre de l'étude** est généralement confiée à un architecte ayant une expertise et des références en urbanisme patrimonial, proposant une approche transversale. Si les enjeux de l'étude le nécessitent, il peut être accompagné d'une compétence spécifique: grand paysage, archéologie, socio-économie par exemple.

**La loi n'impose pas de concertation pour cette étude de délimitation.** Toutefois, il est fortement recommandé d'associer largement les habitants et les associations du patrimoine, pour à la fois recueillir leurs connaissances, tenir compte de leur perception du patrimoine au sein du territoire et les rendre acteurs de cette démarche.

La collectivité adresse le dossier complet au préfet de Région (DRAC). Sur la base du dossier complet de l'étude, la Commission nationale de l'architecture et du patrimoine se prononce sur l'éligibilité du territoire au dispositif SPR et sur les outils de gestion à mettre en œuvre. Le projet de classement est ensuite porté à enquête publique avant son approbation par arrêté ministériel.

→ Procédure de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables

→ Schéma de procédure de classement d'un SPR

## Combien de temps ?

**Hors procédure administrative**, cette étude peut être menée dans un temps relativement court, entre 6 et 18 mois, selon la taille du territoire, la complexité des enjeux et le développement ou non d'actions pédagogiques. Le temps de procédure (Commission nationale, enquête publique, arrêté ministériel) est, quant à lui, généralement autour de 9 à 12 mois.

## Quels moyens ?

**La démarche** ne peut aboutir sans une ambition forte de la commune/EPCI, qui doit porter et « faire vivre » ce document réglementaire, en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France. Cet engagement se traduit donc par la mise en place d'une organisation pour le suivi de l'étude sensibilisation des habitants et une formation des services de la commune/EPCI aux patrimoines.

**Financièrement, le coût des études** varie selon les territoires étudiés. Les études font l'objet d'un cofinancement DRAC/collectivité compétente en matière de PLU.

## Les effets du site patrimonial remarquable :

- Dès sa création, le SPR doit être doté d'une commission locale (code du patrimoine art. L631-3, II).
- Les travaux extérieurs portant sur les parcelles, bâties ou non, ainsi que sur les espaces publics sont soumis à autorisation d'urbanisme et à l'accord de l'ABF (code du patrimoine art. L632-2).
- Uniquement s'ils sont déclarés d'utilité publique avant l'autorisation d'urbanisme, les travaux ayant pour objectif de restaurer intégralement un immeuble (ou d'en achever la restauration), pour produire des logements locatifs sont éligibles à la fiscalité « Malraux ». Cet avantage fiscal permet une

réduction d'impôts de 22% portant sur un montant maximum de travaux de 400 000€. L'avantage fiscal peut être réparti sur 4 années. En cas de mixité d'usage, les lots à usage autre qu'habitation locative sont également éligibles, mais pour la seule quote-part de travaux portant sur les parties communes.

→ Voir fiche n° III-1 Les conditions d'éligibilité au dispositif Malraux

- Dès sa création, le SPR doit être doté d'un outil de médiation et de participation citoyenne  
→ Voir fiche N°II-1 Médiation et participation citoyenne dans le site patrimonial remarquable

## L'étude d'élaboration ou de révision du PVAP : objectifs et contenus



Vue du port des pêcheurs d'Yvoire  
© Ville d'Yvoire

### *Pourquoi ? Quelle finalité ?*

L'élaboration d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine intervient après le classement par arrêté ministériel du site patrimonial remarquable ou lors de la révision d'un règlement préexistant (AVAP, ZPPAU ou ZPPAUP) sans modification du périmètre. Elle est menée par la collectivité compétente en matière de PLU.

L'étude doit concrétiser la transversalité entre patrimoine et enjeux urbains et environnementaux, dans le projet de territoire de la commune/EPCI. C'est aussi un engagement à porter un document réglementaire et à lancer une véritable action pédagogique, afin qu'il ne soit pas perçu comme une contrainte mais bien comme un gage de qualité d'ensemble, une ambition pour la collectivité.

L'étude conduit, sur la base d'un diagnostic particulièrement étayé, à rédiger les dispositions de gestion pour accompagner les évolutions du paysage (au sens large du terme, urbain, architectural et paysager) qui s'imposeront à tout porteur de projet. L'ambition est de protéger et de valoriser l'identité des patrimoines locaux.

L'objectif est très concret. Une fois le document approuvé, le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine sera annexé au PLU, en tant que servitude. Il constituera une sorte de « filtre » portant sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale des sites patrimoniaux remarquables, s'ajoutant aux dispositions du document d'urbanisme. Une fois le PVAP approuvé, l'accord de l'architecte des bâtiments de France et de l'autorité compétente à délivrer l'autorisation d'urbanisme, s'appuiera sur ce document.

## Quel avantage à rédiger un PVAP ?

Bien que le SPR créé ne possède pas de règlement, il institue une servitude sur toutes les parcelles qui, pour les travaux, demande un accord de l'architecte des bâtiments de France. Le PVAP permet de préciser la portée de cette servitude.

**L'élaboration du PVAP exprime le projet de la collectivité, partagé par l'architecte des bâtiments de France**, ce qui est un gage de durabilité et de pertinence de la règle patrimoniale. L'élaboration d'un PVAP présente l'intérêt d'établir « les règles du jeu » pour que chaque porteur de projet soit en mesure d'évaluer les capacités de mise en valeur et d'évolution de son

patrimoine, et ce, sur du long terme (le règlement du PVAP est ciblé, modifiable et révisable, mais n'est pas soumis aux fréquentes modifications ou révisions du PLU). Autre point important, ce règlement est élaboré avec la participation de la Commission locale constituée d'élus, de personnes qualifiées et de représentants d'associations.

## Quel contenu pour le PVAP ? (cf. article L631-4 du code du patrimoine)

L'étude d'élaboration d'un PVAP s'appuie sur un diagnostic détaillé qui vient compléter et enrichir celui réalisé dans le cadre de l'étude préalable à la délimitation du SPR. L'ampleur de cette phase est donc dépendante du contenu de l'étude de SPR qui l'a précédée et de la connaissance déjà acquise sur les différents patrimoines.

L'étude doit comprendre obligatoirement :

- Un diagnostic détaillé présentant une approche par typologie du patrimoine bâti et non bâti et les enjeux de protection et de valorisation (plus poussés et plus concrets que dans l'étude préalable du SPR) afin de justifier les choix réglementaires
- Un plan précis de repérage des immeubles et des espaces nécessitant une protection ou une requalification
- Des dispositions réglementaires écrites et graphiques visant à préciser dans quelles conditions les modifications du bâti et des espaces peuvent être réalisées

A titre indicatif, les dispositions réglementaires peuvent être traitées par thématiques et doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Dans cette optique, il est nécessaire en particulier, de développer les sujets suivants :

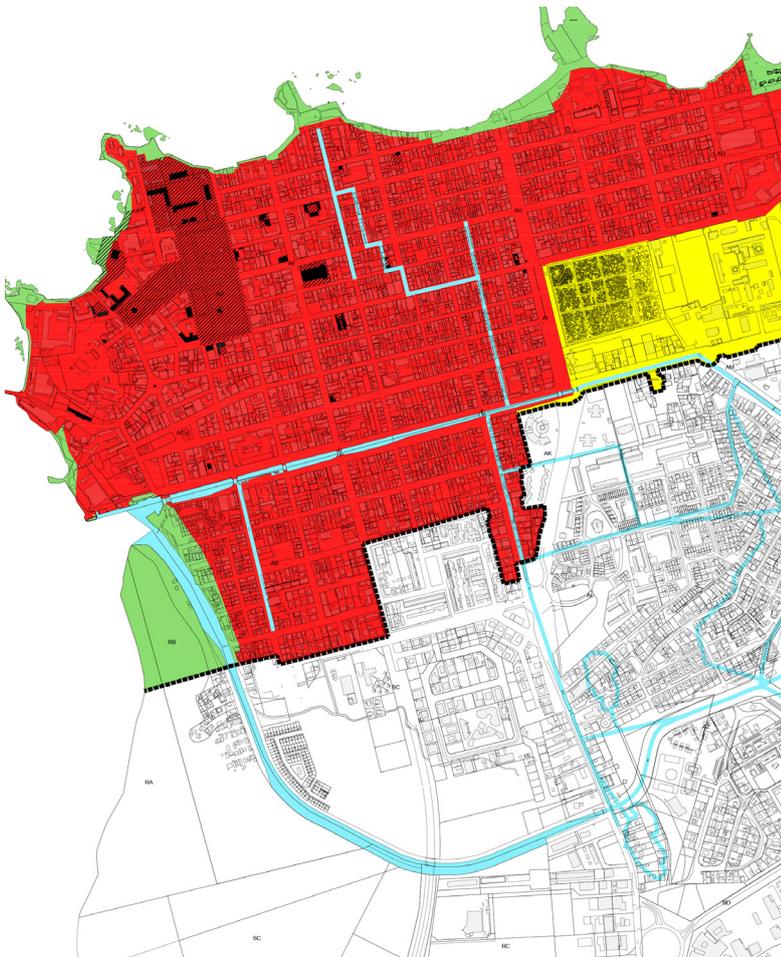
- L'évolution des formes urbaines, architecturales et paysagères
- La présence végétale et de la biodiversité en ville
- Le traitement des espaces publics significatifs
- Les méthodes de restauration du bâti respectueuses de l'environnement
- Les performances environnementales et énergétiques du bâti, ainsi que l'intégration des énergies renouvelables

**Le développement de ces thématiques (ou d'autres) est à apprécier en fonction de la richesse du patrimoine et de la complexité des enjeux patrimoniaux et environnementaux.**

Ces dispositions réglementaires peuvent utilement être communiquées à travers un volet pédagogique (généralement hors mission de base) permettant de faire comprendre leurs objectifs et leurs sens aux porteurs de projets.



Immeuble place du marché à Bastia  
© Ville de Bastia – cl. Pascal Renucci



Extrait de l'AVAP de Cayenne  
© Antoine Bruguerolle Architecte

## Qui et quelle procédure ?

Sous la maîtrise d'ouvrage de la commune/EPCI, cette étude est co-financée et co-pilotée avec l'État via la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine).

Il est fortement conseillé de confier la maîtrise d'œuvre de l'étude à un architecte ayant une expertise et des références en urbanisme patrimonial, proposant une approche transversale. Selon l'expérience du mandataire et les enjeux

du site, il peut être demandé qu'il soit accompagné d'une expertise spécifique : grand paysage, archéologie, histoire de l'art, biodiversité, réhabilitation énergétique, aspect juridique, socio-économique par exemple.

L'élaboration du document est suivie tout au long de l'étude par la Commission locale du site patrimonial remarquable constituée d'élus, de personnalités qualifiées, de représentants de l'État et d'associations.

**La loi n'impose pas de concertation pour cette étude** sauf si le PVAP est assujéti à une évaluation environnementale en application des articles L125-15-1 et suivants du code de l'environnement (« examen au cas par cas » par la DREAL).

**Toutefois, il est fortement recommandé d'organiser une médiation** associant largement les habitants et les associations du patrimoine pour, à la fois, recueillir leur connaissance, tenir compte de leur perception du patrimoine de leur territoire et les rendre acteurs de cette démarche.

**A la fin de cette étude**, le projet réglementaire est soumis à l'avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CNPA), et sera mis à enquête publique. L'approbation par la collectivité compétente en matière de PLU intervient ensuite, après accord du préfet de région.

- Schéma de procédure d'élaboration/révision d'un PVAP
- Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)

## Combien de temps ?

**Hors procédure administrative**, cette étude peut être menée dans un temps allant de 12 à 36 mois, selon la taille du territoire, la complexité des enjeux et le développement ou non d'actions pédagogiques.

**Le temps de procédure administrative** (Commission régionale, enquête publique, arrêté préfectoral) est, quant à lui, généralement de 9 à 12 mois.

## Quels moyens ?

La démarche ne peut aboutir sans un engagement politique de la commune/EPCI, qui doit porter et « faire vivre » ce document réglementaire, en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France.

Le pilotage d'une telle étude nécessite des moyens humains et techniques pour le suivi de l'étude mais aussi pour sensibiliser et former, si cela est nécessaire, les services de la commune/EPCI à la dimension patrimoniale et à l'application réglementaire du PVAP.

**Financièrement, le coût des études varie selon les territoires étudiés. La loi précise que le PVAP est élaboré avec l'assistance technique et financière de l'État.**

## Les effets du PVAP approuvé ?

- Au sein du PVAP, les travaux portant sur les parcelles, bâties ou non, et sur les espaces publics sont soumis à autorisation d'urbanisme et à l'accord de l'ABF (article L632-1 du code du patrimoine) qui s'appuie sur les prescriptions du PVAP.
- Les travaux ayant pour objectif de restaurer intégralement un immeuble (ou d'en achever la restauration), pour produire des logements locatifs sont éligibles à la fiscalité « Malraux ».

Pour le montant de l'avantage fiscal, son application en cas de mixité d'usage, la possibilité de transformer des locaux autres qu'habitation en logements, les conditions de mise en location des logements, etc.

→ Voir fiche n° III-1 Les conditions d'éligibilité au dispositif Malraux



Montbéliard - Remarquable France  
© Atout France -  
@Refusetohibernate

## L'étude d'élaboration ou de révision du PSMV : objectifs et contenus



Escalier intérieur d'un immeuble du XVI<sup>e</sup> XVII<sup>e</sup> siècle à Bayonne  
© Marylise Ortiz

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est un document d'urbanisme au même titre que le PLU auquel il se substitue.

Il est la traduction opérationnelle d'un projet politique de revitalisation des centres historiques.

**Le choix d'un tel document de planification élève le secteur au rang de patrimoine national exceptionnel, auquel doivent répondre une étude et un document d'urbanisme à la hauteur de ce caractère.**

### *Pourquoi ? Quelle finalité ?*

**Le projet de PSMV a l'objectif d'assurer :**

- L'élaboration du projet urbain au sein du projet de territoire
- La protection des immeubles et des formes urbaines remarquables
- La protection de la biodiversité et le développement de la nature en ville
- L'équilibre des fonctions urbaines, la qualité du cadre de vie et l'accompagnement des évolutions architecturales, urbaines, paysagères

**L'objectif d'un PSMV est de préserver, revitaliser et accompagner l'évolution et la mixité des fonctions urbaines dynamiques du cœur de ville :** habiter, travailler, faire des achats, consulter les administrations, profiter d'équipements, se déplacer, visiter.

**La qualité du cadre de vie :** logements, emploi, dynamisme commercial, présence d'équipements structurants et équilibre des mobilités sont donc des thématiques importantes de l'étude.

**L'élaboration d'un PSMV est un moment important pour la gestion de l'urbanisme sur un périmètre aux enjeux complexes**, mêlant tissus urbains très caractéristiques, ancienneté du bâti, architecture exceptionnelle et modeste, fonctionnalités urbaines de centre-ville (ou centre-bourg) et dynamique de projets.

**L'ambition va bien au-delà d'un encadrement des évolutions du paysage urbain et naturel, comme dans le PVAP, car il s'agit de réaliser le document d'urbanisme qui régira les autorisations de travaux dans le périmètre jusque dans les intérieurs des constructions.** La protection de ces derniers doit être comprise comme une philosophie globale qui consiste à préserver ce qui fait la « substance patrimoniale » de la ville, et à produire du logement

de qualité. Il ne s'agit pas de figer les intérieurs de chaque construction mais de conserver la structure et les détails significatifs de chaque élément du patrimoine bâti : formes urbaines caractéristiques, gros-œuvre au mode constructif traditionnel, charpente, cheminée et décors remarquables. Les éléments à considérer comme significatifs seront définis au regard du diagnostic qui répertorie et analyse les spécificités du patrimoine local.

**L'objectif est très concret.** Une fois le document d'urbanisme approuvé, le PLU sera remplacé, sur l'emprise du périmètre, par le PSMV. L'accord de l'architecte des bâtiments de France et de l'autorité compétente à délivrer l'autorisation d'urbanisme, s'appuiera désormais sur le règlement du PSMV.



## Qui et quelle procédure ? (articles L 313-1 et R313-7 à 17 du code de l'urbanisme)

**Sous la maîtrise d'ouvrage de l'État qui peut la confier à l'autorité compétente en matière de PLU, l'élaboration du PSMV est menée conjointement par la collectivité et l'État via la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine). La DRAC apporte son expertise, tout comme d'autres services publics: DDT, DREAL, département, le service Inventaire des régions, etc...**

La maîtrise d'œuvre doit être confiée à un architecte mandataire ayant compétences et références en urbanisme patrimonial et proposant une approche transversale. Selon l'expérience du mandataire et les enjeux du site, il peut être demandé qu'il soit accompagné d'une expertise spécifique: grand paysage, archéologie, histoire de l'art, biodiversité, réhabilitation énergétique, aspect juridique, socio-économique par exemple.

L'élaboration du document est suivie tout au long de l'étude par la **Commission locale du site patrimonial remarquable** constituée d'élus, des représentants de l'État, de personnes qualifiées et de représentants d'associations.

Comme pour tout document d'urbanisme, la loi impose une concertation de la population tout au long du projet. Le code de l'urbanisme en laisse les modalités à l'initiative de la collectivité en concertation avec le préfet. Aussi son contenu doit être clairement précisé dans le cahier des charges.

Il est fortement conseillé d'accompagner l'élaboration du PSMV d'actions favorisant la médiation et la pédagogie. Dans cette optique, des vecteurs de communication très diversifiés doivent être mobilisés (presse, site internet, bulletin municipal, ateliers, exposition, ...) afin d'associer largement les habitants et les associations locales et de les rendre acteurs de cette démarche. Il s'agit, entre autres, de recueillir leur connaissance, de tenir compte de leur perception de leur quartier et de leur vision de son évolution. Le contenu de cette mission à géométrie variable, doit être précisé dans le cahier des charges sous une forme de liste des attendus. S'il est demandé au prestataire d'en proposer un contenu, cela doit faire l'objet d'une enveloppe budgétaire distincte.

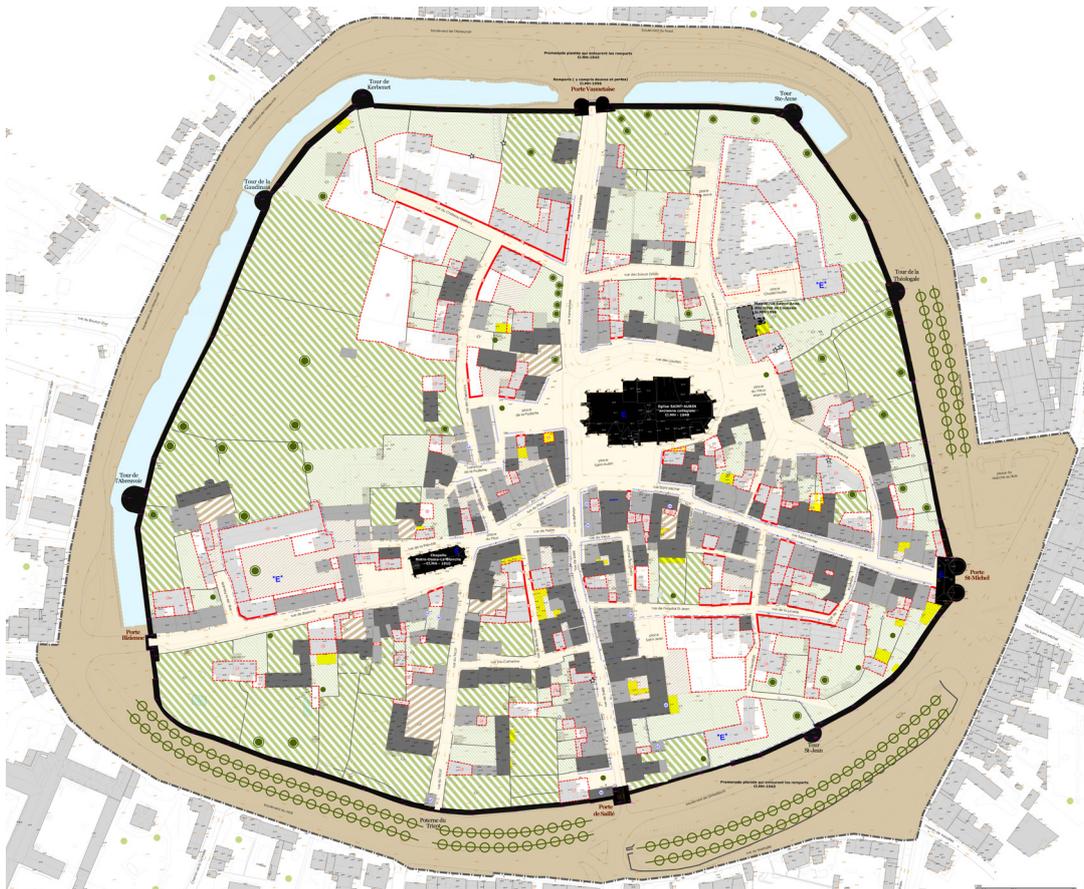
Une évaluation environnementale n'est pas systématique, mais le PSMV peut en nécessiter un examen « au cas par cas ». Il convient de prévoir un dossier-résumé du projet pour solliciter l'avis de la DREAL (**articles L125-15-1 et suivants du code de l'environnement**).

**A la fin de cette étude, le projet réglementaire est soumis à l'avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) et sera porté à enquête publique avant son approbation par arrêté du préfet du département.**

- Schéma de procédure d'élaboration/révision d'un PSMV
- Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)



Intérieur immeuble ville de Joinville  
© Ville de Joinville



Plan du PSMV  
de Guérande  
© Agence Paume

## Combien de temps ?

L'élaboration d'un tel document d'urbanisme nécessite un temps d'étude important, entre 4 et 6 ans selon l'ampleur du terrain, la complexité des enjeux, la concertation et les actions pédagogiques envisagées. Ce temps long est nécessaire pour mener à bien le diagnostic, déployer une réflexion sur toutes les thématiques contenues dans le document, construire la philosophie de protection et de valorisation, mûrir le projet urbain et assurer une large concertation avec les habitants et avec les associations du patrimoine.

Le temps de la procédure (Commission nationale, enquête publique, arrêté préfectoral) est, quant à lui, généralement de 9 à 12 mois.

Un PSMV s'inscrit dans le temps ; l'expérience montre qu'il « vit » 20 ans minimum sans révision significative. Il peut toutefois être modifié sur des ajustements ne remettant pas en cause l'économie générale du projet initial.

## Quels moyens ?

**La démarche** ne peut aboutir sans un engagement politique à porter ce document réglementaire que la collectivité devra, tout comme l'architecte des bâtiments de France, « faire vivre » dans son application et expliquer au quotidien. En amont, le pilotage d'une telle étude nécessite des moyens humains et techniques pour dégager non seulement du temps pour le suivi de l'étude, mais aussi pour sensibiliser et former, le cas échéant, les services de la collectivité à la dimension patrimoniale et à l'application réglementaire d'un PSMV.

**Financièrement**, le coût des études varie selon les territoires étudiés et notamment en fonction de la superficie du secteur et la complexité des enjeux. La pratique montre que le ministère de la culture demande une participation financière à la collectivité compétente en matière de PLU. En cas de délégation de la maîtrise d'ouvrage à cette dernière, la loi précise que l'État lui apporte assistance technique et financière.

## Quel contenu pour l'étude du PSMV ? (articles R313-2 à 6 du code de l'urbanisme)

### L'élaboration du PSMV s'appuie sur un diagnostic très fin, à la parcelle, qui établit :

- Une topographie historique détaillée ;
- Une typologie du bâti précisant les spécificités architecturales, constructives, le mode de distribution des immeubles, les décors, mais aussi les points forts et points faibles thermiques et énergétiques de ces formes urbaines et de ces immeubles patrimoniaux.
- Une analyse des spécificités du paysage urbain et de l'environnement et une typologie des espaces libres ;
- Une analyse de la présence végétale et de la biodiversité, de la faune et la flore.

L'étude doit également permettre de traiter l'ensemble des thématiques inhérentes au document d'urbanisme qu'est le PSMV, au même titre que le PLU :

- Un profil socio-économique portant notamment, sur les particularités du parc de logements (types de logement, état et vacance en particulier), de l'armature commerciale, de l'offre d'équipements et de services... ;
- Une analyse fonctionnelle, détaillant entre autres, les problématiques de circulation et de stationnement pour l'ensemble des modes de déplacements,
- Une analyse ciblée de l'aménagement et de l'usage des espaces publics ;
- Enfin, les orientations du projet politique définies dans le PADD du PLU (le PSMV devant être compatible avec ce document).

**L'étude s'appuie sur la connaissance des parcelles comprenant des visites d'immeubles, afin de produire un recueil de données qui renseigne les extérieurs (cœurs d'îlots et façades non visibles depuis l'espace public) et intérieurs des bâtiments.** Ce recueil de données se traduit généralement par un fichier immeuble, aussi exhaustif que possible. Outre la connaissance fine du patrimoine, ce travail doit permettre d'argumenter les choix de protection et de constructibilité. **La fiche à l'immeuble est un appui essentiel pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.** Elle constitue un poste important du budget d'études.

**Les pièces du dossier réglementaire à produire sont :**

- **Un rapport de présentation**, comprenant le diagnostic initial et une justification des options

retenues pour le plan de sauvegarde et de mise en valeur, s'appuyant largement sur les diagnostics.

- **Un document graphique, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**, définissant notamment les protections (espaces libres comme bâti), les éventuelles prescriptions à l'immeuble et les constructibilités ;
- **Un règlement** qui donnera le cadre d'intervention des projets selon les thématiques prévues dans tout document d'urbanisme, en y ajoutant une classification des immeubles et une rédaction sur la portée des protections des intérieurs ;
- **D'éventuelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, qui peuvent porter sur des grandes thématiques (en s'appliquant de façon transversale sur tous les projets) et/ou sur des sites prédéfinis, en particulier sur les espaces publics.

### QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE PSMV ET PLU ?

A la grande différence du PLU qui définit des règles par « zones », le PSMV prévoit une prescription à la parcelle, en identifiant très précisément notamment par son document graphique, les immeubles et les espaces non bâtis à protéger,

à requalifier et à faire évoluer. Il s'en différencie également en ce qu'il protège les intérieurs des immeubles. Le règlement qui l'accompagne définit les modalités d'intervention sur le bâti ou les espaces libres existants.

## Les effets du PSMV :

### CAS DU PSMV MIS À L'ÉTUDE PAR LE PRÉFET

#### Qu'en est-il de l'accord de l'ABF ?

Tous les travaux, extérieurs comme intérieurs, portant sur les parcelles bâties ou non, ainsi que sur les espaces publics sont soumis à autorisation de travaux et à l'accord de l'ABF. **Il en va de même quand le PSMV est mis en révision.**

#### Quel intérêt fiscal ?

Uniquement s'ils sont déclarés d'utilité publique avant l'autorisation d'urbanisme, les travaux ayant pour objectif de restaurer intégralement un immeuble (ou d'en achever la restauration), pour produire des logements locatifs sont éligibles à la fiscalité "Malraux".

Pour le montant de l'avantage fiscal, son application en cas de mixité d'usage, la possibilité de transformer des locaux autres qu'habitation en logements, les conditions de mise en location des logements, etc.

→ Voir fiche n° III-1 Les conditions d'éligibilité au dispositif Malraux

### CAS DU PSMV APPROUVÉ PAR LE PRÉFET

#### Qu'en est-il de l'accord de l'ABF ?

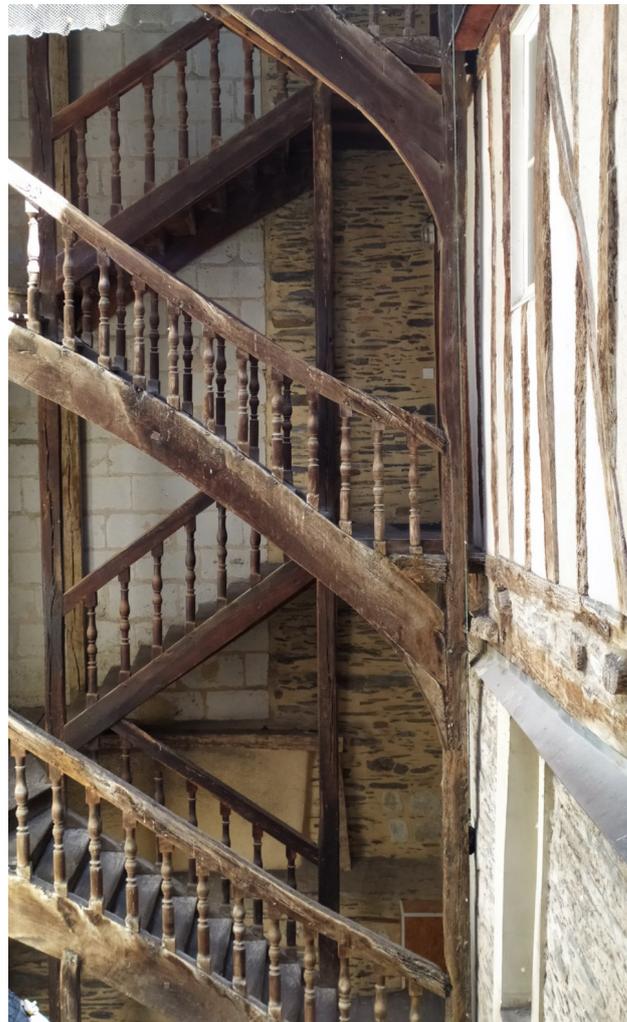
Tous les travaux portant sur les espaces publics ainsi que sur les parcelles bâties ou non sont soumis à l'accord de l'ABF (article L632-1 du code du patrimoine). De plus, les travaux portant sur les intérieurs des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur (voir la légende) sont soumis à l'accord de l'ABF.

#### Quel intérêt fiscal ?

Les travaux ayant pour objectif de restaurer intégralement un immeuble (ou d'en achever la restauration), pour produire des logements locatifs sont éligibles à la fiscalité "Malraux", sans autre formalité que l'autorisation de travaux.

Pour le montant de l'avantage fiscal, son application en cas de mixité d'usage, la possibilité de transformer des locaux autres qu'habitation en logements, les conditions de mise en location des logements, etc.

→ Voir fiche n° III-1 Les conditions d'éligibilité au dispositif Malraux



Escalier d'intérieur d'un immeuble à Angers  
© Céline Viaud

## Médiation et participation citoyenne dans le site patrimonial remarquable



### La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, promulguée le 7 juillet 2016, a fait le lien entre protec- tion, valorisation du patrimoine et médiation en introduisant dans l'ar- ticle L631-1 du Code du Patrimoine:

« Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne ». La loi prévoit ainsi que les ensembles urbains ou paysagers classés au titre des sites patrimoniaux remarquables seront dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne destinés à sensibiliser habitants et porteurs de projet à la mise en valeur du cadre de vie et à la préservation du patrimoine historique.

**L'enjeu est de taille**, car il s'agit bien d'intégrer les citoyens dans une démarche de réappropriation de leurs quartiers anciens, et de leur permettre de mieux comprendre et mieux vivre leur patrimoine.

La Charité-sur-Loire- Histoires cousues  
© Sylvain Alizon

### Compétence pour les outils de médiation et d'interprétation :

La collectivité qui est compétente en matière de PLU est également compétente pour les sites patrimoniaux remarquables. Elle doit s'assurer de l'existence des outils de médiation et participation citoyenne.

Quand l'EPCI est compétent, les outils existants peuvent cependant rester du ressort des communes ou être proposés par ces dernières. Mais, en cas de carence, l'EPCI est tenu, de par la loi, d'en mettre (ou d'en faire mettre) en place.

Par ailleurs, les communautés et les métropoles sont compétentes en matière de « promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ». A ce titre, les offices de tourisme peuvent également agir en faveur de la médiation et de l'interprétation du patrimoine.

## Définitions

### LA MÉDIATION

**La médiation suppose une transmission d'un contenu et son appropriation** au travers d'un processus interactif et participatif où le visiteur, habitant ou touriste, est considéré comme un acteur et non un sujet uniquement à l'écoute.

Au-delà de la médiation traditionnelle, des formats et dispositifs de médiation physiques ou numériques sont aujourd'hui développés afin de rendre accessibles des œuvres d'art, des monuments, des éléments paysagers, des ensembles urbains, des savoir-faire, et de transmettre des connaissances et de faire vivre des expériences sensibles et créatives.

### LE RÔLE DU LABEL VILLE ET PAYS D'ART ET D'HISTOIRE (VPAH) DANS LA MÉDIATION

Depuis plus de 30 ans, les VPAH ont développé des savoir-faire dans la médiation. Ce label, créé en 1985 et porté par le ministère de la culture, s'appuie sur l'étude et la connaissance approfondie du territoire, la mise en valeur de tous les patrimoines, la sensibilisation de toutes les générations et la construction d'échanges avec les habitants par le biais d'outils et d'actions spécifiques.

Le label VPAH est octroyé à un territoire s'il démontre, notamment par un SPR, une politique forte de mise en valeur des patrimoines. Ce label entre en complémentarité évidente avec un instrument réglementaire destiné à la protection et à la mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Il favorise la de promotion culturelle du SPR en permettant une connaissance partagée du patrimoine et son appropriation par les citoyens.

Le label VPAH doit permettre de créer une passerelle, essentielle, entre habitants, propriétaires, acteurs économiques, représentants de l'État, afin de sensibiliser la population aux ambitions des outils d'urbanisme patrimonial et aux préconisations de travaux. Il existe quelques 200 territoires labélisés VPAH en 2021.



Module 50 ans de protection du centre historique, CIAP de Bordeaux  
© Mairie de Bordeaux / F.Deval

### LA PARTICIPATION CITOYENNE

La participation citoyenne est liée au principe de démocratie participative dans l'objectif d'impliquer les citoyens dans les débats et les décisions publiques.

Par degrés croissants d'implication du citoyen, la participation peut s'organiser autour de l'information, de la consultation et de la médiation. Les autorités publiques peuvent alors utiliser les outils légaux tels que le débat public, l'enquête publique ou encore le référendum. Elles peuvent aussi s'appuyer sur des outils tels que la conférence de citoyens, les jurys citoyens ou les ateliers participatifs. Chacun de ces outils intervient à différents moments du processus de participation: du temps de réflexion du projet (atelier scénario ou workshop permettant l'émergence d'un plan d'action) au temps du choix final du projet (jury citoyen).

## LA CONCERTATION

Le terme de «concertation» a une signification juridique particulière pour les SPR et leurs documents de gestion, qu'il ne faut pas confondre ni assimiler à une consultation, participation, médiation etc.

Il convient de rappeler que **seuls les PSMV prescrits ou en révision sont soumis à concertation obligatoire**. Si, par hypothèse, pour les SPR, PVAP, AVAP, ou pour les évolutions des règlements issus des ZPPAU(P), AVAP, il était délibéré pour mettre en place une concertation alors que celle-ci est facultative, elle devra se dérouler selon les textes en vigueur, sous peine d'illégalité de toute la procédure.

Quand il y a concertation, la collectivité compétente en matière de PLU délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes intéressées (professionnels, acteurs économiques etc.). **La concertation ne se limite pas à l'enquête publique.**

Au-delà des obligations réglementaires, elle est un atout pour des projets mieux construits, compris et réussis dans des délais maîtrisés, et permet d'établir une vision collective pour une décision ou une action future.



Atelier carte sur table  
© Ville de Pont-saint-Esprit

### LA PROCÉDURE LÉGALE DE CONCERTATION PRÉALABLE LORS DE CRÉATION OU RÉVISION DU PSMV :

La concertation, telle que définie à l'article L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme concerne aussi, en vertu de l'article R313-7, l'élaboration ou la révision du PSMV. Celle-ci se déroule sur toute la durée de mise en place du projet auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées. Les objectifs et les modalités sont fixés en accord avec le préfet, car le projet relève de la compétence de l'État, par le conseil municipal ou communautaire qui en délibère. Le bilan en est tiré par délibération.

## LA CONSULTATION

### LA COMMISSION LOCALE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE, UNE INSTANCE DE CONSULTATION :

Dès qu'un SPR est créé, il lui est associé une instance de consultation et de suivi qu'est la commission locale. Celle-ci est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PVAP et du PSMV et assure le suivi de leur mise en œuvre après leur adoption. Elle peut, de sa propre initiative, en proposer la révision ou la modification.

Mise en place par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, elle est présidée par le maire ou le président de l'EPCI. Ce dernier peut déléguer la présidence d'une commission au maire de la commune où se situe le SPR.

**La commission locale, de par sa composition d'élus et de représentants de la société civile, est un véritable lieu d'acculturation**

Sont membres de droit : le préfet, le DRAC, l'architecte des bâtiments de France, le représentant de la collectivité compétente en matière d'urbanisme et, si l'EPCI est compétent, le maire ou les maires de la commune ou des communes concernée(s). Elle est complétée de trois collèges composés, en nombres égaux (5 personnes maximum par collège), d'élus de la collectivité compétente, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine, et enfin de personnes qualifiées.

La commission locale a un rôle de proximité dans les SPR et apparaît comme un appui essentiel à la mise en place de démarches de participation citoyenne et de médiation. Mais elle ne saurait, à elle seule, répondre à la demande de la loi.

## Quelques exemples d'outils de médiation et participation citoyenne déployés dans les sites patrimoniaux remarquables :

### FAIRE (RE)DÉCOUVRIR LE PATRIMOINE :

A **Bordeaux**, dans le cadre de la révision du PSMV, ont été mises en place des balades urbaines. Envisagées au départ pour animer le SPR, elles ont été intégrées à la procédure de concertation publique.

### ORGANISER DES RENCONTRES ET DÉBATS SUR LE PATRIMOINE :

La ville de **Périgueux** propose des rendez-vous mensuels autour d'un café pour échanger avec les habitants sur les questions patrimoniales de la ville et les enjeux qu'elles suscitent. A cette occasion, les acteurs du patrimoine sont invités. Le rendez-vous se poursuit ensuite par une visite de terrain.

### METTRE EN PLACE UN INVENTAIRE COLLABORATIF :

La Ville de **Dax** a mis en place une **plateforme numérique pour réaliser un inventaire participatif du patrimoine** à l'échelle de la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU. A partir d'une page internet, les habitants pouvaient localiser sur une carte interactive ce qui, à leur sens, faisait patrimoine. Ces éléments ont ensuite été analysés selon une grille établie, puis intégrés le cas échéant dans l'inventaire patrimonial du document d'urbanisme.

### IMPLIQUER LES HABITANTS DANS LA POLITIQUE DE PROTECTION ET REQUALIFICATION PATRIMONIALE

La Ville de **Pont-Saint-Esprit** a mis en place de nombreux dispositifs de démocratie participative, notamment des ateliers avec intégration du conseil citoyen à l'organe de pilotage du programme de revitalisation. Les habitants ont été ainsi consultés. Ils participent et construisent le projet urbain, au même titre que les autres acteurs du comité de pilotage. Les ateliers avec les habitants ont été mis en place selon deux formats :

- Les ateliers de « dysfonctionnement », en amont du projet, pour révéler les problématiques dans le centre-ville, avec des représentants de la société civile.
- Les ateliers « carte sur table », après élaboration du projet, pour discuter avec les habitants autour de cartes sur les différents projets de requalification des espaces publics. Le dernier atelier, en mai 2017, a réuni entre 70 et 100 personnes. Ces ateliers ont permis de conforter le diagnostic réalisé lors des études préalables, en ce qui concerne les usages, les mobilités, les envies et attentes de la population, notamment concernant la circulation.

### CRÉER UN LIEU DÉDIÉ ET IDENTIFIÉ ALLIANT ACCUEIL, CONSEIL EN URBANISME PATRIMONIAL POUR LE CITOYEN ET LES PROFESSIONNELS, ET INTERPRÉTATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE :

En 1997, **Bayonne** a ouvert la **Boutique du Patrimoine et de l'Habitat**, un lieu spécifique situé au cœur du centre ancien, avec pour objectif d'apporter à un public diversifié des clés de compréhension du patrimoine bayonnais. Ce lieu s'adresse à la fois aux artisans, propriétaires, architectes et citoyens. Il présente une exposition permanente dans deux salles, qui retrace l'histoire de l'urbanisme et de l'architecture de Bayonne, explique des techniques de restauration et propose des formations. Le propriétaire peut trouver en cette boutique un lieu d'information sur la restauration des immeubles en centre ancien et les appuis financiers dont il peut bénéficier. Les professionnels et entreprises du bâtiment sont également renseignés sur les techniques de restauration du bâti ancien respectant la cohérence architecturale de l'existant. La Boutique du Patrimoine et de l'Habitat favorise le rassemblement de différents publics avec pour objectif d'impliquer le citoyen dans la sauvegarde et la promotion de son patrimoine.

### MOBILISATION CITOYENNE AUTOUR DE LA RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL :

Depuis 2014, la Ville de **Joinville** organise régulièrement, des chantiers participatifs. Ils rassemblent des habitants bénévoles qui sont encadrés par des professionnels de la restauration du bâti ancien et par des architectes des bâtiments de France. Ces chantiers participatifs sont un bon moyen de rassembler et transmettre des méthodes de travail et de connaissance pour une restauration qualitative.



Chantier participatif de Joinville  
© Ville de Joinville

## Les conditions d'éligibilité au dispositif Malraux



Besançon - Remarkable France  
© Atout France - @Refusetohibernat

Le dispositif fiscal Malraux s'adresse, dans le SPR, uniquement aux propriétaires privés bailleurs (propriétaire unique, copropriété, SCI etc.) Il est particulièrement adapté pour la production de logements locatifs restaurés au sein du SPR, territoire à forte valeur patrimoniale. C'est un avantage fiscal qui déroge du droit commun pour prendre en compte l'ampleur des travaux liée tant à la nécessaire qualité de la restauration du patrimoine qu'à la restructuration d'un bâti dont la densité demande souvent des interventions lourdes.

### Les conditions d'urbanisme

La loi de finances rectificative pour 2016 du 29/12/2016 a pris en compte les évolutions issues de la loi LCAP, mais a aussi apporté des modifications fiscales (cf. article 199 ter viciés du code général des impôts).

En conséquence, les immeubles situés dans un SPR et ayant fait l'objet d'une autorisation de travaux déposée après le 8 juillet 2016 sont éligibles à l'avantage fiscal « Malraux » :

- **Sans autre formalité que l'autorisation d'urbanisme** s'ils sont situés dans un PSMV ou un PVAP approuvés.
- **Dans tous les autres cas** (ZPPAU, ZPPAUP et AVAP devenues SPR, PSMV et PVAP en cours d'étude et SPR sans réglementation spécifique), **les travaux doivent avoir été déclarés d'utilité publique avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme** (articles 199 ter viciés I-c et L313-4 du code de l'urbanisme).

Dans tous les cas de figure, l'architecte des bâtiments de France atteste également qu'il s'agit d'une restauration intégrale de l'immeuble ou l'achèvement de sa restauration intégrale.

Pour les demandes d'autorisations de travaux déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, **il est possible de transformer des locaux d'usage autre qu'habitation**

en logements (art. 199 ter viciés, I, 2<sup>o</sup> bis) **même si ces locaux n'ont jamais eu cette destination** (cas par exemple des banques, hôpitaux, postes, etc.).

Les locaux autres qu'habitation, **si leurs revenus relèvent des revenus fonciers**, peuvent aussi bénéficier de l'avantage fiscal Malraux, **mais seulement pour les travaux portant sur les parties communes.**

## Les conditions générales:

Des conditions supplémentaires à l'existence du SPR et aux travaux ont été mises en place pour être éligible à cet avantage fiscal. Les principales sont:

- Restauration intégrale de l'immeuble ou son achèvement (attesté par l'architecte des bâtiments de France)
- Obligation de louer des logements dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux
- Location nue au titre de résidence principale pendant 9 années. Les loyers peuvent être libres ou contractualisés avec l'Anah



Intérieur d'immeuble de la ville de Bayonne  
© Jacky Cruchon



Ville de Cavailon  
© Sites & Cités  
remarquables  
de France

## Quelles sont les réductions d'impôt ?

**Seuls les PSMV approuvés ouvrent droit à un taux de réduction d'impôt de 30% (art. 199 ter viciés, III).**

- Le taux est de 22% dans les autres cas :
  - SPR sans document de gestion
  - SPR avec un PVAP approuvé
  - SPR issus de secteurs sauvegardés avec un PSMV en cours d'étude, ou de ZPPAU, ZPPAUP, AVAP approuvés

Le taux de 22 ou 30% s'applique sur un montant maximum de 400 000€ apprécié sur 4 années fiscales maximum. Ce montant peut être inégalement réparti tout au long de l'opération (art. 199 ter viciés, II bis). Le coût du foncier n'est pas pris en compte, les subventions sont déduites des dépenses éligibles (liste des dépenses cf. art. 199 ter viciés, II).

L'avantage fiscal « Malraux » est exclu du plafond général des « niches fiscales » fixé par l'article 200-0 A du Code général des impôts.

Pour les PSMV en cours d'étude, le fait d'avoir ramené le taux de 30% à 22% est une régression regrettable car les charges y sont plus importantes qu'en AVAP, PVAP etc. En effet, les travaux autorisés portent également sur les parties intérieures des immeubles, que l'on soit ou non en PSMV approuvé ce qui n'est pas le cas dans les autres réglementations.

**NB :** Sont aussi éligibles, au taux de 30%, les immeubles en PNRQAD ou en NPNRU dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique. L'échéance de l'application du dispositif fiscal est fixée au 31 décembre 2022 (art. 199 ter viciés, I, 2° et 2° bis).

## Peut-on cumuler la fiscalité Malraux avec les subventions de l'Anah ?

L'avantage fiscal « Malraux » est cumulable avec les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Bien entendu, en cas de cumul, les loyers des logements suivent les règles d'attribution de l'Anah et sont contractualisés. Si la convention avec l'Anah le requiert, la durée de location des logements subventionnés peut être supérieure aux 9 années indiquées au IV de l'article 199 ter viciés du code général des impôts. **Fiscalement, les revenus fonciers bénéficient des abattements** attachés à ces loyers contractualisés et aux dispositifs de gestion solidaire (de 35 à 85%).

## Quel est l'intérêt (et la limite) de la vente d'immeuble à rénover ?

Issue de la loi Engagement national pour le logement du 13/07/2006, la vente d'immeuble à rénover (VIR, cf. article L262-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) est une disposition sécurisante tant pour la collectivité qui favorise l'éligibilité de l'immeuble au dispositif fiscal « Malraux » notamment par les déclarations d'utilité publique et la mise en place des sites patrimoniaux remarquables, que pour l'acquéreur investisseur. Les immeubles restaurés en VIR sont éligibles au dispositif Malraux (art. 199 ter viciés, II dernier alinéa).

La VIR est fondée sur le principe d'une garantie extrinsèque d'achèvement des travaux : l'opération menée par un opérateur possède une garantie financière d'achèvement donnée par un établissement bancaire ou une assurance. L'opérateur demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (CCH, art. L262-2, al. 1<sup>er</sup>).

Cependant, si en application de l'article 257 I.-2. 2° du code général des impôts, l'opération est requalifiée en « immeuble neuf », elle est aussi requalifiée en vente « en état futur d'achèvement » (VEFA). Or la VEFA n'est pas compatible avec l'avantage fiscal « Malraux ». Comme cet outil fiscal est particulièrement intéressant dans les cas de restaurations lourdes (restructuration d'immeuble par curetage), l'investisseur - et au-delà la collectivité où est situé le site patrimonial remarquable - subit une « double peine » : la TVA est à taux plein et il ne peut bénéficier de l'avantage fiscal, alors même que l'ampleur des travaux relève de l'autorisation d'urbanisme.

→ Voir aussi Fiche N°III-4 TVA à taux plein ou TVA à taux réduit ?



Cœur d'îlot de Pau  
© Guillaume Camarero

## Les conditions d'éligibilité au dispositif Denormandie



Lecture - Remarkable France  
© Atout France - Ooshot / @WorldElse



### TEXTES DE RÉFÉRENCE :

**Décret n°2019-232 du 26 mars 2019** relatif aux conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du Code général des impôts ;

**Arrêté du 26 mars 2019** relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du Code général des impôts, pris en application du 3° de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code ;

**Arrêté du 26 mars 2019** relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

### Conditions liées au territoire

Le dispositif Denormandie concerne les 222 villes retenues au plan Action Cœur de Ville (ACV) et les villes non retenues au plan mais ayant signé une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT). Le périmètre éligible est celui de la commune (ou des communes) ayant mis en place une ORT.

### Conditions liées au logement et à la location

Le logement doit être destiné à la location, loué (6, 9, ou 12 ans au choix de l'investisseur) vide au titre de résidence principale, et avoir été acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021. Les locaux autres qu'habitation acquis pendant cette période et transformés en logements sont aussi éligibles.

La location doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux. Le logement peut être loué à sa famille (contrairement au dispositif Malraux) à condition que le locataire ne soit pas rattaché au foyer fiscal du contribuable. Le loyer est plafonné (loyer « intermédiaire ») et le locataire doit répondre à des conditions de ressources (cf. plafonds du Pinel).

## Conditions liées aux travaux

Le montant des travaux doit être d'au moins 25% du montant total de l'opération (tous travaux hors embellissement, honoraires, etc.). Après travaux, qui doivent être achevés dans les 2 ans suivant l'acquisition, le logement doit respecter les normes de décence et réduire sa consommation énergétique.

Dans tous les cas la nouvelle consommation doit être au moins inférieure à 331Kwh/m<sup>2</sup>/an (chauffage + eau chaude sanitaire + refroidissement).

### LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE PEUT ÊTRE ATTEINTE:

- Soit par des travaux d'amélioration ayant pour effet de réduire la consommation d'énergie d'au moins 30% pour les maisons individuelles et de 20% pour les logements en immeuble collectif.
- Soit par un bouquet d'au moins deux travaux choisis dans la liste ci-après et qui respectent les performances indiquées dans l'arrêté du 3 mai 2007 complété le 22 mars 2017, arrêté relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants:
  - a) Les travaux d'isolation thermique des toitures
  - b) Les travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur
  - c) Les travaux d'isolation thermique des parois vitrées
  - d) Les travaux d'installation ou de remplacement de systèmes de chauffage
  - e) Les travaux d'installation ou de remplacement de systèmes de production d'eau chaude sanitaire

## La question des cumuls avec les subventions Anah et ses effets sur les revenus fonciers

L'avantage fiscal Denormandie est cumulable avec les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Bien entendu, en cas de cumul, les loyers des logements suivent les règles d'attribution de l'Anah et sont contractualisés. Si la convention avec l'Anah le requiert, la durée de location des logements subventionnés peut être supérieure aux années qu'aurait choisi l'investisseur. Mais, (contrairement au dispositif Malraux) **du fait de la règle du non-cumul de deux avantages fiscaux pour une même opération, l'abattement sur les revenus fonciers issus des loyers conventionnés ne peut être accordé.**

## L'avantage fiscal

Pour obtenir l'avantage fiscal, il convient de fournir une évaluation énergétique avant et après travaux, établie selon une méthode de calcul conventionnel satisfaisant les dispositions de l'arrêté du 15 septembre 2006, et les factures des entreprises ayant effectué les travaux.

En métropole, comme pour le « Pinel », l'avantage fiscal est de 2% par an du montant de l'opération (achat + travaux, plafonné à 300 000 € et 5 500 €/m<sup>2</sup>) pour les 6 ou 9 premières années puis de 1% pour les trois années suivantes. Ainsi l'avantage fiscal, **qui entre dans le plafond de 10 000 € des niches fiscales**, peut être de 12, 18 ou 21%.

Pour les régions et départements d'outre-mer le choix d'une durée de 6 ans permet une réduction d'impôt de 23%, ceux de 9 ans une réduction de 29% et, pour 12 ans, 32%.



## La fondation du patrimoine en bref : fiscalité et subventions



Villa de Villiers-sur-mer  
© Fondation du patrimoine

### Objectifs et moyens

Si le premier des buts de la Fondation du patrimoine est d'agir en faveur du « petit patrimoine de proximité », le patrimoine rural non protégé et qui est, de ce fait, le plus menacé, elle agit aussi dans les SPR ainsi que pour le patrimoine naturel et le patrimoine immobilier.

Ses champs d'action :

- Le patrimoine vernaculaire non protégé dans les communes de moins de 20 000 habitants y compris le patrimoine non habité.
- La restauration des monuments historiques classés ou inscrits.
- Depuis mai 2017 le patrimoine dans tous les SPR et donc dans les anciens secteurs sauvegardés antérieurement exclus.

Le label Fondation du patrimoine est attribué pour cinq années. Toutefois, il ne peut être attribué lorsque l'immeuble est utilisé entièrement pour les besoins d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou à titre professionnel. Si l'usage est partiel, le label pourra porter sur les parties non concernées par ces usages.

Ce label permet d'obtenir des aides financières pour les propriétaires publics ou associatifs (mécénat, subventions) et, pour les propriétaires privés, des aides fiscales et des subventions.

La Fondation apporte des aides soit directement, sur ses fonds propres, soit en réalisant des souscriptions pour des projets publics et associatifs.

## L'essentiel du dispositif

### 1- Les aides pour les propriétaires privés

#### 1-1 LES AIDES EN FAVEUR DU PATRIMOINE NON PROTÉGÉ AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES:

Les immeubles potentiellement éligibles au label, à l'exclusion des immeubles bénéficiant d'avantages fiscaux comme le « Malraux », Pinel, Denormandie etc. sont :

- Les immeubles non habitables constituant le petit patrimoine de proximité (moulins, granges, pigeonniers, lavoirs, fours à pain...),
- Les immeubles habitables les plus caractéristiques du patrimoine rural (fermes, petits manoirs, maisons de caractère...) ou qu'ils soient habitables ou non, situés dans un site patrimonial remarquable.

La restauration doit être de qualité et avoir pour but de sauvegarder les caractéristiques d'origine de l'édifice. L'architecte des bâtiments de France par son avis et son accord joue un rôle déterminant pour l'accès au label. S'il n'y a pas d'obligation d'ouvrir le bâtiment au public, l'édifice doit être visible depuis la voie publique au moins par une des façades principales. Dans le cas d'immeubles non habitables, certains travaux intérieurs pourront être admis en déduction fiscale si les propriétaires s'engagent à les ouvrir au public.

Dans tous les cas, en plus des incidences fiscales décrites ci-après, la Fondation apporte une subvention d'au moins 2% du montant des travaux labellisés, ce qui a pour effet de pouvoir entraîner d'autres subventions en particulier des collectivités territoriales.

#### LE CAS DES PROPRIÉTAIRES IMPOSABLES :

- L'immeuble ne produit pas de recettes: les travaux labellisés peuvent, déduction faite des subventions, être déduits du revenu global
  - A concurrence de 50%,
  - Ou à concurrence de 100% si les subventions publiques sont d'au moins 20% du montant des travaux labellisés.
- L'immeuble produit des recettes: les travaux labellisés peuvent, pendant les cinq années du label et déduction faite des subventions, être déduits des revenus fonciers à 100%. L'éventuel déficit est reportable sur le revenu global.

#### LE CAS DES PROPRIÉTAIRES NON IMPOSABLES (ou redevable d'un impôt inférieur à 1 300 € avant réduction ou crédit d'impôt) :

Les subventions de la Fondation sont plus importantes, les aides sont directes.

#### 1-2 LES AIDES EN FAVEUR DES MONUMENTS HISTORIQUES :

Sont concernés les travaux de conservation, de restauration ou d'accessibilité ainsi que ceux portant sur les parcs et jardins. Une convention doit être établie entre le propriétaire et la Fondation, convention publiée au bulletin officiel du ministère de la culture ce qui permet de déclencher une campagne de dons. Pour être ainsi aidées, les parties intérieures doivent être ouvertes au public et les parties extérieures visibles du domaine public.



Beaucaire - Remarquable France  
© Atout France -  
@Le Blog Cash Pistache



Pézenas -  
Remarkable France  
© Atout France - Ooshot  
/ @WorldElse

## 2- Les aides pour les propriétaires publics et les associations

La souscription faisant aussi appel au mécénat populaire est le mode d'action privilégié de la Fondation du patrimoine pour aider les collectivités territoriales et les associations. Les édifices peuvent être classés ou inscrits au titre des monuments historiques. La Fondation peut également abonder la souscription par une subvention.

La Fondation du patrimoine accompagne le maître d'ouvrage en lui apportant son expertise et son appui, et garantit l'organisation et le bon

déroulement de la collecte de fonds. Elle reverse les sommes collectées nettes des frais de gestion à la fin des travaux sur présentation des factures acquittées et du plan de financement de l'opération.

L'action de la Fondation prend le caractère de financement participatif à l'échelle du territoire car outre des entreprises, les habitants, les commerçants et entrepreneurs locaux, les touristes, et toutes les personnes attachées au site, sont sollicités et peuvent faire un don affecté au projet.



Vue sur la ville  
de Noirmoutier  
© Céline Viaud

## En bref : TVA à taux plein ou TVA à taux réduit ?



Langres - Remarkable France  
© Atout France - Ooshot / @WorldElse

### L'enjeu pour la restauration des logements par restructuration d'immeubles en site patrimonial remarquable

#### A- LES DIFFÉRENTS TAUX

Trois taux sont en vigueur :

- La TVA à taux plein : 20%. Il est appliqué par défaut, sauf disposition contraire. Les constructions neuves sont soumises au taux plein.
- La TVA à taux intermédiaire : 10%. Il concerne notamment les locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans et situés en France. **Les travaux engagés dans des locaux affectés à un autre usage ne sont pas éligibles (bureaux, locaux commerciaux...).**
- La TVA à taux réduit : 5,5%. Il concerne notamment les travaux d'économies d'énergie et la production de logements sociaux.

## B- LES TRAVAUX DE RESTAURATION QUI SE TRADUISENT « EN IMMEUBLE NEUF »

→ Cf. le code général des impôts: Article 257 I.-2. 2° a) à d) pour la définition d'un immeuble neuf selon les interventions sur le gros œuvre. Article 245 A de l'annexe II pour la définition d'un immeuble neuf selon les interventions sur le second œuvre.

La loi traite des travaux de gros œuvre et laisse au décret la réglementation pour le second œuvre.

Pour le gros œuvre, les travaux qui concourent à réaliser un « immeuble neuf », sont:

- Des travaux de surélévation,

Ou

- Des travaux augmentant la surface des locaux de plus de 10%,

Ou

- Des « travaux rendant à l'état neuf » à plus de 50%:

- soit les fondations,

- soit un des éléments hors fondation déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage. Le bulletin officiel des impôts du 8 décembre 2006 précise que ce sont les murs porteurs intérieurs (murs de refends) ou extérieurs (murs-pignons), piliers, colonnes et poteaux quand ils sont porteurs. S'y ajoutent les planchers en béton (dalles), en bois (poutres et solives), les éléments obliques

assurant le contreventement (contreforts éventuels), et enfin les toits-terrasses (à pente nulle ou faible) comme les éléments de charpente quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble.

- soit la consistance des façades (hors ravalement).

**Il suffit donc qu'une seule de ces cinq conditions soit remplie pour requalifier tout l'ouvrage en TVA à taux plein.**

Si cette première étape d'analyse maintient l'opération dans une TVA à taux réduit, il y a lieu de regarder les travaux de second œuvre qui remettent à neuf à plus des 2/3 simultanément:

- Les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;

- Les huisseries extérieures ;

- Les cloisons intérieures ;

- Les installations sanitaires et de plomberie ;

- Les installations électriques ;

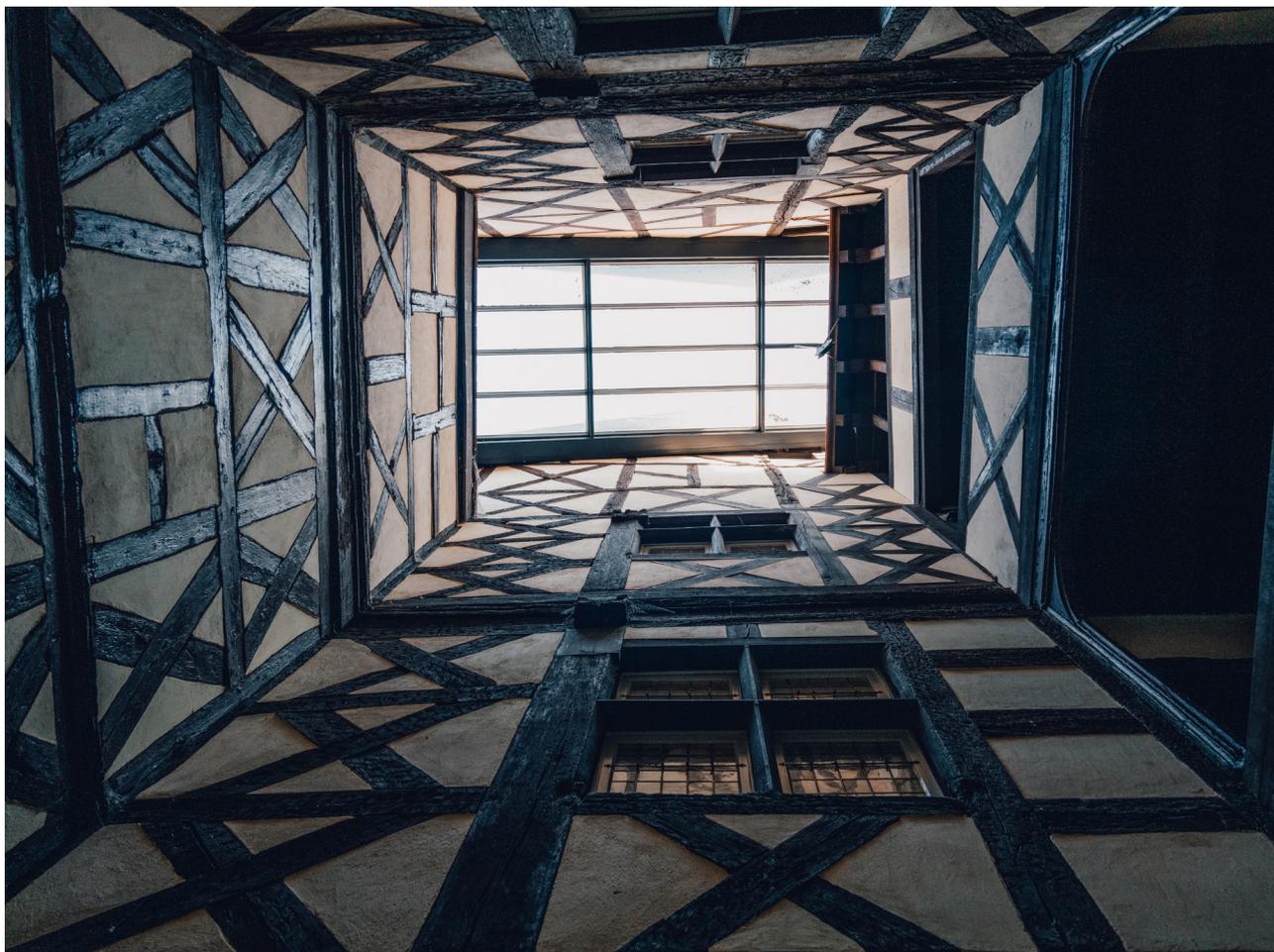
- Et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

**Il suffit donc qu'une seule de ces six conditions ne soit pas remplie pour que l'ouvrage reste en TVA à taux réduit.**

L'appréciation du dépassement du seuil fatidique de 50% ou des 2/3 incombe au maître de l'ouvrage qui peut utiliser la méthode de son choix pour justifier que les travaux sont inférieurs à ce seuil (surface, volume, linéaire voire coût...).



Vue sur les immeubles « les peignes » de Sedan  
© Elisabeth Blanc



Moulins - Remarkable France  
 © Atout France - Ooshot / @WorldElse

### C - LE CONTEXTE OPÉRATIONNEL

Les restaurations des immeubles dans les secteurs protégés ou dans les quartiers anciens dégradés doivent résoudre quatre défis: la dé-densification et le remembrement urbain pour traiter les problèmes de salubrité et de sécurité incendie, la protection et la restauration du patrimoine, la dimension sociale (programme des logements, mixité de l'offre), les économies d'énergie et la lutte contre les gaz à effet de serre.

**La protection et la restauration du patrimoine, la dé-densification et le remembrement urbain pour produire du logement de qualité, régler les problèmes de salubrité et de sécurité incendie relèvent d'une obligation de faire liée à un document d'urbanisme ou à une servitude d'utilité publique.**

Des immeubles font l'objet de servitudes de curetage ou d'écèlement ou de surélévation, d'obligation de reconstruction ou de restitution de façades ou de structures porteuses imposées par l'administration.

Ces obligations peuvent obliger le propriétaire à refaire à neuf plus de 50 % des façades ou plus de 50 % d'une structure porteuse, ou à surélever l'immeuble.

**Ces prescriptions impactent le gros œuvre et ne relèvent pas de l'initiative du maître d'ouvrage, les imposer et faire basculer l'ouvrage dans une TVA à taux plein relève d'une sorte de « double peine » : obligation de faire et TVA à taux plein. (Voir aussi Fiche N°III-1 « Le dispositif Malraux en bref, les effets sur la vente d'immeuble à rénover (VIR) »**

### D- L'ÉVOLUTION SOUHAITABLE

Il serait souhaitable que les travaux imposés par l'administration et qui relèvent soit de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme soit d'une servitude d'utilité publique ne soient pas concernés par ces dispositions législatives et réglementaires. Ainsi, les immeubles resteraient à une TVA de 10 %. Cette évolution ayant une portée limitée, elle permettra de rester dans les limites des dérogations fixées par les directives européennes.

## Comment les collectivités subventionnent-elles la restauration d'immeubles dans le site patrimonial remarquable ?



Figéac - Remarkable France  
© Atout France - Ooshot / @WorldElse

### Préambule :

Les collectivités locales, qu'elles soient ou non compétentes en matière de PLU, subventionnent selon leurs attentes et leurs politiques en matière de mise en valeur de leur SPR. Il n'est donc pas possible de donner un cadre précis d'intervention. Ci-dessous figurent des pratiques qui ont pu être recensées au cours d'échanges avec des territoires.

## Les subventions en faveur des logements :

### CLASSIQUEMENT :

La commune et/ou l'EPCI abonde les subventions de l'Anah dans le cadre des opérations programmées et dans celui des missions de l'Anah (habitat dégradé, économies d'énergies, adaptation à la perte d'autonomie, politique sociale etc.). Quand la collectivité abonde les aides de l'Anah, cette dernière majore souvent son intervention. Ces subventions visent notamment à renforcer la production de logements conventionnés (à loyers très sociaux, sociaux ou intermédiaires).

**QUALITATIVEMENT :**

**Pour le logement locatif :**

Certaines collectivités sont plus sélectives dans leur politique d'incitation en modulant leurs aides en fonction de la taille des logements, voire en n'aidant pas la production de certains logements (très souvent il s'agit des petits logements).

**Pour mettre sur le marché des logements par transformation de locaux commerciaux vacants :**

La collectivité peut mettre en place une subvention pour accompagner le changement de destination de locaux commerciaux vacants en logement (NB: les locaux en rez-de-chaussée ne se prêtent pas toujours à cette mutation).

**POUR RÉSORBER LA VACANCE :**

**Pour remettre sur le marché des logements vacants par l'accession à la propriété et/ou la location :**

Pour attirer de nouveaux ménages, redynamiser l'offre de logements.

**L'AIDE À L'AUTO-RÉHABILITATION :**

Pour permettre aux ménages d'effectuer leurs travaux tout en bénéficiant d'un accompagnement et d'une expertise renforcée.



Calais - Remarquable France  
© Atout France - @WorldElse

---

## Les subventions en faveur de la qualité architecturale :

**CLASSIQUEMENT :**

Les collectivités apportent une subvention pour le ravalement des façades. La subvention, souvent plafonnée, peut être allouée selon un forfait maximum au m<sup>2</sup> ou un pourcentage du montant des travaux, ou un pourcentage sur la différence entre des travaux d'entretien et un ravalement conforme aux dispositions du SPR. Souvent, seules les façades visibles du domaine public sont subventionnables, parfois ce sont aussi les façades visibles par un tiers.

La notion de façade varie: soit elle est réduite aux étages (menuiseries, balcons, ferronneries incluses) soit elle comprend l'entièreté de la façade du rez-de-chaussée à l'avant-toit inclus.

**QUALITATIVEMENT :**

Les subventions peuvent concerner les façades, l'enveloppe du bâtiment (façade(s) et toiture(s)) ou même l'ensemble des parties communes (hall d'entrée, cage d'escalier). La subvention est soit

accordée uniquement dans le cas du ravalement intégral de la façade, soit, dans un but de monter progressivement en qualité et de multiplier les « bons exemples », pour des travaux partiels conformes aux dispositions du SPR.

Souvent cette extension des ouvrages concernés s'accompagne à la fois :

- D'un détail poussé des postes subventionnables et d'un taux d'aides variable, comme enduit, menuiseries, travail de pierre, dallages, couverture... selon les enjeux déterminés localement,

- D'un choix qualitatif selon la « complexité » de l'ouvrage à réaliser (par exemple une menuiserie sur un modèle XIX-XX<sup>e</sup> sera moins subventionnée qu'une croisée bois et petits carreaux, un gommage sera plus subventionné qu'un sablage....

Les travaux de réparation des menuiseries pour les rendre étanches à l'air et conserver des menuiseries intéressantes ou éviter de mettre des menuiseries neuves (économie d'énergie grise), sont également aidés.

## Les subventions en faveur des économies d'énergie :

### Pour favoriser :

- Les études préalables pour une meilleure cohérence des interventions et une meilleure efficacité des choix de travaux (réfléchir avant d'agir),
- Le recours aux matériaux biosourcés
- La mise en œuvre d'équipements performants



1. Saint-Denis de la Réunion  
© Jacky Cruchon

2. Vue sur Paris  
© Elisabeth Blanc



## Les subventions en faveur de la qualité du commerce :

### CLASSIQUEMENT :

Avec ou sans FISAC, les collectivités apportent des subventions pour la restauration ou la restitution de devantures commerciales, la mise en place ou le changement d'enseignes dans le cadre de campagnes de requalification de ces dispositifs sur un temps court.

### QUALITATIVEMENT :

Les villes adhérentes à Sites & Cités et celles qui sont en Action Cœur de Ville mènent des actions en faveur du commerce dans les périmètres d'intervention prioritaire au sein du SPR, en plus des aides « classiques ».

### Aide à l'acquisition de locaux commerciaux en centre ancien :

- Une aide financière pour l'acquisition de locaux vacants,
- Une aide financière lors de l'installation, qui peut être aussi sous forme d'une participation au loyer selon un pourcentage tout au long de la première année.

### Aide à l'entretien des locaux commerciaux :

- Pour des travaux d'accessibilité, de mise aux normes,
- Afin de redonner de la visibilité aux locaux vacants, la collectivité peut financer et mettre en place des actions d'habillage de vitrines, l'image trompe-l'œil a pour vocation d'attirer des investisseurs.



Saint-Jean-d'Angély - Remarkable France  
© Atout France - Ooshot / @WorldElse



Périgueux - Remarkable France  
© Atout France - Ooshot / @WorldElse

# Bibliographie

## DOCUMENTS JURIDIQUES :

« *Code pratique du patrimoine et de l'intervention sur le bâti existant* », auteurs : Jacky Cruchon, Yves Goujon, Stéphanie Jacq-Moreau et Pascal Planchet, Editions Le Moniteur, Août 2018

Fiches « Site patrimonial remarquable », Editions législatives Lefebvre Dalloz

« *La réforme du droit des espaces protégés* », bulletin « L'enquête publique » n°90 réalisé par la Commission Nationale des Commissaires Enquêteurs, Novembre 2018

« *Protection du patrimoine et relations communes-communautés* » note réalisée par Sites & Cités remarquables de France et l'AdCF, septembre 2017.

## ETUDES :

« *Site patrimonial remarquable et redynamisation des cœurs de ville* », réalisée par Sites & Cités remarquables de France et la Direction générale des patrimoines et de l'architecture, Ministère de la Culture, Janvier 2021

« *Quels outils de médiation et de participation citoyenne dans les sites patrimoniaux remarquables ?* », réalisée par Sites & Cités remarquables de France et la Direction Régionale de la Nouvelle-Aquitaine, Mars 2019

« *Une politique pour les centres anciens des villes de françaises, enjeux, données et possibles* » Alexandre Melissinos et Sandra Lippenholtz, 1998

## FICHES PRATIQUES DU MINISTÈRE DE LA CULTURE :

Classement au titre des sites patrimoniaux remarquables : définition, délimitation et étude

Procédure de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables

Schéma de procédure de classement d'un SPR

Effets du classement au titre des sites patrimoniaux remarquables

Commission locale du site patrimonial remarquable

Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)

Schéma de procédure d'élaboration/révision d'un PSMV

Schéma de procédure de modification d'un PSMV

Schéma de procédure d'élaboration/révision d'un PVAP

Schéma de procédure de modification d'un PVAP

La procédure de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables

# Sigles et acronymes

**ABF**

Architecte des bâtiments de France

**ANRU**

Agence nationale pour la rénovation urbaine

**Anah**

Agence nationale de l'habitat

**AVAP**

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

**CCAP**

Cahier des clauses administratives particulières

**CCTP**

Cahier des clauses techniques particulières

**CNPA**

Commission nationale du patrimoine et de l'architecture

**DDT**

Direction départementale des territoires

**DPGF**

Décomposition du prix global et forfaitaire

**DRAC**

Direction régionale des affaires culturelles

**DREAL**

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

**EPCI**

Établissement public de coopération intercommunale

**Loi LCAP**

Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016

**MH**

Monument historique

**OAP**

Orientation d'aménagement et de programmation

**OPAH**

Opération d'amélioration de l'habitat

**ORI**

Opération de restauration immobilière

**ORT**

Opération de revitalisation de territoire

**PADD**

Projet d'aménagement et de développement durable

**PDA**

Périmètre délimité des abords

**PLH**

Programme Local de l'Habitat

**PLU(i)**

Plan local d'urbanisme (intercommunal)

**PVAP**

Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

**PSMV**

Plan de sauvegarde et de mise en valeur

**RC**

Règlement de consultation

**RLP(i)**

Règlement local de publicité (intercommunal)

**SCoT**

Schéma de cohérence territoriale

**SPR**

Site patrimonial remarquable

**UDAP**

Union départementale de l'architecture et du patrimoine

**VPAH**

Ville et Pays d'art et d'histoire

**VIR**

Vente d'immeuble à rénover

**ZICO**

Zone importante pour la conservation des oiseaux

**ZPPAU(P)**

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain (et paysager)

**ZNIEFF**

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

### Direction

**Marylise ORTIZ**, directrice de l'association Sites & Cités remarquables de France

### Rédaction du guide

**Elisabeth BLANC**, architecte urbaniste

**Jacky CRUCHON**, expert pour Sites & Cités remarquables de France

**Céline VIAUD**, architecte-urbaniste du patrimoine

**Bernard WAGON**, architecte du patrimoine

### Suivi de la publication

**Charlotte BENETEAU**, chargée de mission Urbanisme patrimonial et Développement durable, Sites & Cités remarquables de France

### Avec la participation de

L'association nationale des architectes des bâtiments de France (ANABF) représentée par **Xavier CLARKE DE DROMANTIN**, et **Samanta DERUVO**

L'association nationale des conseillers en architecture (ANCA) représentée par **Lorenzo DIEZ** et **François GONDRA**

**Laurent MAZURIER**, directeur de l'association des Petites cités de caractère

**Antoine BRUGUEROLLE**, architecte du patrimoine

### Relecture

**Charlotte BENETEAU**, chargée de mission Urbanisme patrimonial et Développement durable, Sites & Cités remarquables de France

**Jacky CRUCHON**, expert pour Sites & Cités remarquables de France

**Hadija DIAF**, cheffe de bureau des sites patrimoniaux et du patrimoine mondial, sous-direction des monuments historiques et des sites patrimoniaux, Direction générale des patrimoines et de l'architecture, ministère de la Culture

**Marylise ORTIZ**, directrice de l'association Sites & Cités remarquables de France

### Conception graphique

**Joëlle Ducouret** / [www.joelleducouret.com](http://www.joelleducouret.com)

### Impression

Imprimerie Castet

### Edition

Juin 2021

### Crédits photographiques

#### Photographie de couverture :

Ville de Sedan - Remarkable France © Atout France - Ooshot / @WorldElse



© David Becus

## Mot du président

**Martin MALVY**

**Président de Sites & Cités remarquables de France**

**Ancien Ministre**

Sites & Cités remarquables de France œuvre depuis 20 ans pour mettre en lumière le rôle de la protection et de la mise en valeur des cœurs de nos villes et villages ainsi que des espaces naturels qui les entourent dans la construction des projets de territoires comme l'a confirmé la loi LCAP de 2016. Ces ensembles, devenus « sites patrimoniaux remarquables », ont un rôle de connaissance et de préconisation. Au-delà, ils sont moteurs de politiques locales par la valorisation de l'habitat, du commerce ou encore des espaces publics. Ils constituent également un outil de sensibilisation et de médiation du patrimoine auprès des habitants.

Enfin – et ceci doit devenir en réalité priorité et obligation – le site patrimonial remarquable doit répondre aux enjeux liés au changement climatique en favorisant la restauration responsable de l'habitat par une meilleure connaissance des comportements énergétiques et environnementaux du bâti ancien, ou encore en prenant en compte la valorisation du paysage et la réintroduction de la nature en ville.

Il est donc important que élus et techniciens s'approprient cet outil. Ce guide est né de la volonté de doter les collectivités d'outils pour les accompagner dans leur démarche.

Sites & Cités s'est donné pour objectif, avec l'aide amicale d'experts de différents horizons, de proposer aux collectivités, qui souhaitent être classées site patrimonial remarquable ou faire évoluer leurs périmètres ou leurs documents de gestion, ce guide qui aborde, de la manière

la plus exhaustive possible, les thèmes à prendre en compte pour la consultation des bureaux d'études.

Le groupe de travail réuni par Sites & Cités a analysé différents cahiers des charges destinés aux consultations de bureaux d'études pour élaborer, modifier des SPR, pour élaborer, modifier ou réviser leurs documents de gestion : les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), les plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), ou leurs règlements issus des zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAU et ZPPAUP) et des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Cette analyse a montré une diversité de contenus qui témoigne de la richesse des patrimoines et des projets politiques pour les valoriser et développer les territoires, mais a aussi révélé des faiblesses, insuffisances, voire même des difficultés juridiques.

Les différentes fiches que vous trouverez dans le guide donnent les objets et limites des études à mener. Elles sont complétées par des fiches abordant les financements (fiscalité et subventions) associés à la mise en œuvre des sites patrimoniaux remarquables et la médiation.

Elaboré dans le cadre de groupes de travail animés par Sites & Cités remarquables de France, ce guide est le résultat d'un travail collectif rassemblant des chargés d'études, des associations et des experts.

Qu'ils en soient chaleureusement remerciés.