



PREFET DE LA REGION GUADELOUPE

Restaurer un monument historique

Guide à l'usage des propriétaires





Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

SOMMAIRE

Introduction

I - Phase études

- 1 Définir un projet de programme de travaux
- 2 Le choix d'un maître d'œuvre
- 3 La mission de maîtrise d'œuvre : du diagnostic aux travaux

II - Phase administrative

- 4 Financement des travaux
- 5 Autorisation de travaux
- 6 Le choix des entreprises

III – Phase travaux

- 7 Déroulement des travaux
- 8 Responsabilités et assurances
- 9 Le contrôle des services de l'État

IV - Annexes

- 10 Adresses utiles
- 11 Définitions / Précisions utiles

Ce document a été élaboré par la Conférence des conservateurs régionaux des monuments historiques, en collaboration avec la sous-direction des monuments historiques et des espaces protégés de la direction générale des patrimoines du ministère de la Culture et de la Communication.



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

Introduction

La législation française comporte deux niveaux de protection des immeubles au titre des monuments historiques :

- Le **classement** qui concerne des immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public.
- L'**inscription** pour les immeubles qui présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant.

Vous êtes propriétaire d'un monument historique. Cette reconnaissance par la nation de la valeur patrimoniale de ce témoignage d'architecture et d'histoire vous investit d'une responsabilité importante vis à vis de la conservation de ce legs de l'histoire et de sa transmission aux générations à venir.

La protection au titre des monuments historiques constitue une servitude de droit public. La décision de classement fait l'objet d'un arrêté ministériel ou d'un décret en conseil d'État, la décision d'inscription d'un arrêté du préfet de région. Ces protections juridiques constituent également une opportunité pour les propriétaires de pouvoir obtenir l'assistance scientifique et technique ainsi que les aides financières du Ministère de la culture et de la communication et de différentes collectivités et mécénats privés pour le financement de travaux.

Au cours de ces dernières années, le régime législatif et réglementaire des monuments historiques a connu de profondes évolutions.

En premier lieu, **le propriétaire public ou privé d'un monument historique est désormais le maître d'ouvrage des travaux** qui y sont entrepris. Il lui appartient à ce titre de définir les programmes d'intervention ou de restauration, de choisir l'architecte maître d'œuvre des travaux et les entreprises qui en seront chargées, d'assurer le financement des travaux et de solliciter pour cela l'aide de l'État et des collectivités. Il est de ce fait le responsable de la bonne exécution des travaux et de leur financement.

Cette responsabilité pleine et entière du propriétaire est toutefois assortie de règles très précises dans le cadre du **contrôle scientifique et technique** exercé par les services du ministère de la Culture et de la communication (Direction des affaires culturelles).

Par ailleurs, pour les immeubles classés au titre des monuments historiques, le recours à l'architecte en chef des monuments historiques territorialement compétent n'est plus obligatoire. Le choix de l'architecte chargé des travaux appartient désormais au seul propriétaire, dans le cadre du respect des nouveaux textes.

C'est dans le but d'assister les propriétaires dans leur rôle de maître d'ouvrage qu'a été élaboré ce document dans lequel ils pourront trouver, étape par étape, des conseils sur les démarches à entreprendre et sur les procédures à respecter lors de la mise en œuvre de projets sur le ou les monuments classés ou inscrits dont ils ont la responsabilité.

Les services déconcentrés du ministère de la Culture et de la Communication, dont les références sont précisées en annexe, sont à leur disposition pour tout complément d'information.



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

1–Définir un projet de programme de travaux

Avant d'entreprendre des travaux sur un immeuble protégé au titre des monuments historiques, il convient de distinguer s'il s'agit de travaux d'entretien, de réparation, de modification ou de restauration.

Les **travaux d'entretien** très limités dans leur ampleur, sont destinés à remettre l'immeuble en état sans en modifier la morphologie, la matière, l'aspect, la consistance ou l'agencement. Ces travaux qui n'ont pas d'impact sur le bâtiment ne nécessitent aucune maîtrise d'œuvre et sont dispensés d'autorisation.

Les **travaux de réparation**, également limités, ne modifient pas l'aspect général du monument ni la nature des matériaux. Ils nécessitent l'intervention d'un architecte et font l'objet d'une demande d'autorisation de travaux tel que prévu par le Code du patrimoine pour les immeubles classés ou d'un permis de construire prévu par le Code de l'urbanisme pour les immeubles inscrits.

Les **travaux de modification** comprennent tous les travaux de restructuration, d'aménagement, d'équipement ou d'installations techniques. Ils comprennent par exemple tous les travaux de mise aux normes techniques ou d'accessibilité, les travaux de constructions neuves. Ils sont soumis à l'autorisation prévue par le Code du patrimoine pour les immeubles classés ou au permis de construire prévu par le Code de l'urbanisme pour les immeubles inscrits.

Les **travaux de restauration** font appel à un travail de conception et sont soumis, comme les précédents, à l'autorisation prévue par le Code du patrimoine pour les immeubles classés ou au permis de construire prévu par le Code de l'urbanisme pour les immeubles inscrits.

Dès cette phase préliminaire, il est conseillé de prendre l'attache des services de la direction des affaires culturelles (DAC Guadeloupe) qui vous aideront à définir la nature des travaux et vous apporteront leur expertise et leur conseil sur les procédures à suivre et les objectifs à atteindre.



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

Les monuments historiques classés

Les **travaux de restauration sur un immeuble classé au titre des monuments historiques** nécessitent la définition d'un *projet de programme* dans lequel le maître d'ouvrage formalise ses objectifs et ses besoins. A ce stade, la DAC met à la disposition du maître d'ouvrage l'état des connaissances sur le monument dont elle dispose et lui indique les contraintes réglementaires, architecturales et techniques que le projet devra respecter. Ce projet de programme doit comprendre un *diagnostic de l'opération* qui s'appuie sur les informations concernant le monument transmise par la DAC et qui prend en compte l'état général du monument, les urgences sanitaires auxquelles il faut répondre, les contraintes liées à son utilisation et les moyens financiers qui peuvent être réunis. Ce *diagnostic* doit être éventuellement complété par des études spécifiques confiées à des spécialistes ou à des bureaux d'études spécialisés (études techniques, archéologie du bâti...).

Ce projet de programme, avec son diagnostic de l'opération, doit être transmis au Préfet de région (DAC) qui fait part de ses observations et recommandations (Code du patrimoine article R621-22 relatif au contrôle scientifique et technique). Il est donc conseillé, en amont de cette saisine officielle, de cerner avec les services de la DAC les objectifs à atteindre et les contraintes à respecter.

AVIS

DAC

L'approbation du projet de programme par l'administration ne constitue pas une autorisation définitive. Celle-ci sera donnée, ultérieurement, après examen de la demande d'autorisation de travaux.

Les monuments historiques inscrits

Pour les **travaux de réparation et de restauration sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques**, la réglementation n'oblige par le propriétaire à bâtir un *projet de programme*. Toutefois, il est conseillé, comme pour les immeubles classés, de prendre l'attache des services de la DAC qui vous aideront à définir la nature des travaux (entretien, réparation ou restauration ou modification) et qui vous apporteront leur expertise et leur conseil.

A noter : tout changement substantiel de programme en cours d'opération doit faire l'objet d'une nouvelle demande auprès de l'administration.



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

2 – Le choix d'un maître d'œuvre

Monuments historiques classés

Pour tous les travaux de réparation et de restauration menés sur un immeuble classé au titre des monuments historiques, **le recours à un architecte compétent est obligatoire**. Le maître d'ouvrage privé choisit librement son architecte dans le respect des critères définis par le Code du patrimoine, art. R. 621-26 et R. 621-28 et R. 621-29, relatifs à la maîtrise d'œuvre sur les immeubles classés au titre des monuments historiques (décret n°2009-749 du 22 juin 2009).

Les travaux de réparation sont confiés à un architecte titulaire du diplôme de spécialisation et d'approfondissement en architecture mention « architecture et patrimoine » ou de tout autre diplôme européen reconnu de niveau équivalent.

Pour les travaux de restauration, l'architecte peut être soit un architecte en chef des monuments historiques, soit un architecte français ou européen titulaire du diplôme de spécialisation et d'approfondissement en architecture mention « architecture et patrimoine » ou de tout autre diplôme reconnu équivalent. Il doit en outre, dans ce dernier cas, justifier d'une expérience de dix années dans le domaine de la restauration du bâti ancien avec des références de direction de chantier réalisée par lui.

Par ailleurs, les équipes de maîtrise d'œuvre devront faire la preuve qu'elles possèdent les compétences spécifiques liées au projet concerné.

Avant de notifier le contrat de maîtrise d'œuvre pour la restauration d'un monument historique classé à un architecte, **le propriétaire doit solliciter l'avis du préfet de région (DAC)** sur son **choix d'architecte**. En l'absence d'un accord de l'administration, l'autorisation de travaux ne pourra être accordée. Il est donc recommandé au propriétaire maître d'ouvrage de travailler en étroite concertation avec les services de la DAC dès le lancement de la consultation afin d'éviter toute difficulté qui pourrait résulter du choix d'un maître d'œuvre non conforme à la législation.

AVIS

DAC

Monuments historiques inscrits

Les travaux sur les monuments historiques inscrits sont réglementés, suivant le cas, par le Code de l'urbanisme ou par le Code du patrimoine.

Le **recours à un architecte** est rendu obligatoire par le Code de l'urbanisme (article L 431-1). Si aucune qualification spécifique n'est obligatoire, le maître d'ouvrage aura toutefois intérêt à **choisir un architecte possédant une expérience avérée** dans le domaine de la restauration du bâti ancien afin de répondre au caractère spécifique de ce type d'opération.



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

3 – La mission de maîtrise d'œuvre : du diagnostic aux travaux

Les missions de maîtrise d'œuvre peuvent être divisées en différentes étapes :

1 – **Le diagnostic** devra notamment comporter une étude historique du monument et sa description, une couverture photographique, des plans et des relevés, une évaluation de son état sanitaire et des travaux qu'il serait nécessaire d'y entreprendre, une évaluation financière de ces travaux accompagnée, si nécessaire, d'un découpage technique de leur réalisation dans le cadre d'un programme pluriannuel.

Si cela n'a pas été fait en amont, au stade de la définition des objectifs, par le maître d'ouvrage, les références de la documentation disponible sur le monument seront demandées à la DAC. La documentation conservée par la DAC peut être consultée auprès d'elle.

Ce **diagnostic** pourra être accompagné en tant que de besoin des études techniques nécessaires réalisées par des cabinets spécialisés. La DAC pourra être sollicitée pour le co-financement de ce diagnostic.

2 – **La mission de base** qui sera confiée à l'architecte comporte habituellement les éléments indissociables suivants :

- 1- Les études d'avant-projet décomposées en avant-projet sommaire et avant-projet définitif ;
- 2- Les études de projets ;
- 3- L'assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation du (des) contrat(s) de travaux ;
- 4- L'examen de la conformité au projet des études d'exécution faites par l'entrepreneur et leur visa ;
- 5- La direction de l'exécution du ou des contrats de travaux ;
- 6- L'assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de parfait achèvement.

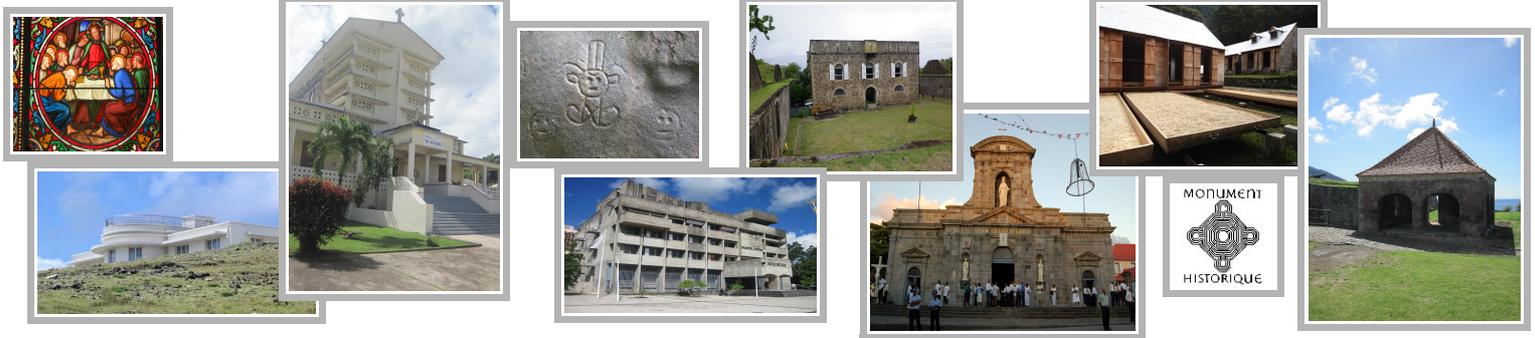
Ces éléments font l'objet d'un contrat unique.

Sauf dans le cas de problèmes techniques spécifiques justifiant l'intervention de cabinets d'étude spécialisés, **il est préférable que ces deux missions (*diagnostic* et *mission de base*) soient confiées à un même maître d'œuvre, pour des raisons de cohérence du projet et de responsabilité ultérieure vis à vis des travaux réalisés.**

A cette fin, il est souhaitable d'établir un contrat unique comprenant une prestation forfaitaire correspondant à la mission de diagnostic, et une proposition d'honoraires évaluée sur l'enveloppe prévisionnelle des travaux, laquelle sera ajustée une fois arrêtée leur estimation précise découlant du diagnostic. Lorsque le propriétaire bénéficie d'une subvention pour les travaux, celle-ci prend en compte la rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Le maître d'ouvrage devra impérativement s'assurer l'assistance d'un coordonnateur d'hygiène et de sécurité s'il y a co-activité de plusieurs entreprises sur le chantier.

Pour les opérations complexes, il pourra également faire appel à un intervenant extérieur pour la mission d'ordonnancement, coordination et pilotage du chantier (OPC).



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

4 – Financement des travaux

En tant que maître d'ouvrage, le propriétaire se doit d'assurer le financement des travaux. Il peut cependant le répartir sur plusieurs exercices budgétaires en fonction d'un programme divisé en **tranches fonctionnelles**.

Pour alléger sa charge financière, il peut solliciter les aides de **l'État**, des **collectivités** et éventuellement de **fondations ou d'entreprises privées** dans le cadre de la loi du 1er août 2003 sur **le mécénat**.

1. Subvention de l'État :

- Elle n'a pas de caractère obligatoire. Compte tenu du nombre des demandes à satisfaire, il est conseillé de faire la demande à l'avance dès qu'est connu le montant prévisionnel de l'opération. Une subvention peut être reconduite plusieurs années de suite dans le cadre d'un programme pluriannuel.
- Lors de l'examen de la demande de la subvention, la DAC prend en compte l'urgence de l'opération, les moyens du propriétaire, l'ouverture du monument au public et les participations éventuelles d'autres collectivités.
- La loi ne fixe pas de taux en ce qui concerne la participation financière de l'État pour la restauration des monuments historiques. Afin d'alléger la charge financière des propriétaires en matière de paiements, des avances peuvent leur être versées dès le début des travaux, ainsi que le prévoit l'article R621-78 du Code du patrimoine relatif à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage des services de l'État chargés des monuments historiques (décret n°2009-748 du 22 juin 2009).

2. **Subvention des collectivités locales** (conseil régional, conseil général, commune, intercommunalité...) : chaque collectivité définit son propre règlement en matière de subventions pour la restauration du patrimoine protégé. Il convient donc de s'adresser à elles lors de l'établissement du budget prévisionnel.

3. Les aides des entreprises :

La **loi sur le mécénat** permet aux entreprises comme aux particuliers d'aider financièrement à la conservation des monuments et œuvres d'art protégés au titre des monuments historiques et de déduire cette aide de leur imposition.

4. Un certain nombre d'**associations et fondations**, parmi lesquelles la **Fondation du Patrimoine** peuvent le cas échéant être sollicitées.

5. Les propriétaires privés peuvent en outre bénéficier de **mesures fiscales** sur la part des travaux restant à leur charge conformément aux dispositions prévues par les articles L.623-1 du Code du patrimoine et 156 et 156 bis du Code général des impôts.

A la demande des services fiscaux, ils produiront le *certificat de conformité* établi par la DAC à la fin des travaux.



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

5 – Autorisation de travaux

Monuments historiques classés :

Avant dépôt de la demande d'autorisation : rappel

Avant de faire réaliser des travaux de restauration ou de réparation sur un immeuble classé au titre des monuments historiques, le propriétaire doit soumettre au préfet de région (DAC) :

- le *projet de programme* de ces travaux avec son *diagnostic* établi sur l'immeuble
- le choix du maître d'œuvre pour vérifier que celui-ci possède bien les compétences et expérience requises.

L'autorisation de travaux :

Les autorisations de travaux sont réglementées par le Code du patrimoine art. L.621-9, art. R. 621-11 à R.621-52, et R. 621-80 à R. 621-96 (décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux ZPPAUP).

Une fois les études achevées, au stade de l'avant-projet définitif, le propriétaire doit adresser le formulaire (1) et le dossier technique qui constituent sa **demande d'autorisation de travaux**, en **quatre exemplaires au service chargé de l'architecture et du patrimoine** (SCAP) du département où se trouve l'immeuble.

**AVIS
DAC**

En retour, il reçoit communication du numéro d'enregistrement de sa demande et de la date avant laquelle la décision lui sera notifiée. Cette date est définitive si le dossier qu'il a transmis est complet. Si le dossier est incomplet, la DAC lui adressera, dans le délai d'un mois à compter de la réception de sa demande, la liste et le contenu des pièces complémentaires à fournir. A défaut d'une demande de pièces complémentaires dans ce délai d'un mois, le dossier est réputé complet.

Le préfet de région (DAC) a un **délai de six mois** pour prendre une décision d'autorisation (assortie le cas échéant de prescriptions) ou de refus de la demande. Si le ministre de la culture et de la communication (direction générale des patrimoines) décide de se prononcer lui-même, le délai est porté à douze mois.

Si le préfet de région (DAC) ou le ministre (DGP) n'ont pas répondu à l'issue du délai fixé, l'autorisation est réputée accordée.

Cette demande dispense celui qui la présente de formalité au titre du Code de l'urbanisme (déclaration préalable ou demande de permis). Cependant, si d'autres législations sont applicables (loi sur l'archéologie, établissements recevant du public, sécurité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.), le propriétaire doit parallèlement adresser ses demandes d'autorisation au titre de ces législations aux autorités compétentes (maire ou préfet selon le cas).

L'autorisation de travaux est notifiée au propriétaire. Elle doit être affichée pendant toute la durée du chantier.

A noter : toute modification de la nature et de l'importance des travaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation nouvelle.



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

Monuments historiques inscrits :

Le permis de construire

Dans un certain nombre de cas, les travaux de restauration ou de réparation sur les monuments historiques inscrits sont réglementés par le Code de l'urbanisme articles *R.421-16, *R.431-11 et *R.431-14, et nécessitent le dépôt d'un **permis de construire** (2). C'est notamment la situation des monuments contenant des intérieurs inscrits au titre des monuments historiques. Le permis de construire doit être déposé en six **exemplaires à la mairie qui le transmet au SCAP**. Le **délai d'instruction est de six mois**, dont quatre pour la DAC qui peut donner ou refuser son accord ou émettre des prescriptions. Le refus d'accord du préfet lie la décision de l'autorité qui délivre le permis de construire.

Le permis de construire est notifié au propriétaire par le service instructeur (mairie). Il doit être affiché pendant toute la durée du chantier.

La déclaration préalable

Dans les cas non prévus par le Code de l'urbanisme, le propriétaire dépose auprès du SCAP une **déclaration préalable** au titre du Code du patrimoine article L.621-27 (formulaire en préparation). La DAC dispose d'un **délai d'instruction de quatre mois**. En l'absence de réponse de l'administration, le propriétaire bénéficie d'une décision de non-opposition aux travaux. Pour s'opposer aux travaux, l'administration engage la procédure de classement.

Formulaires de demande téléchargeables sur le site du ministère de la Culture :

http://www.culture.gouv.fr/culture/inf-pratiqu/formulaires/dapa/AC2ML_2007-11-29-1.pdf

(1) Formulaire Cerfa n°13587*01 : Demande d'autorisation de travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques - régime général.

(2) Formulaire CERFA 13409 : Permis de construire

LES OBJETS MOBILIERS

Pour les objets mobiliers classés et inscrits au titre des monuments historiques, des démarches équivalentes sont prévues par la réglementation.



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

6 – Le choix des entreprises

Le choix d'entreprises compétentes est particulièrement important en matière de restauration de monuments anciens. **Une intervention manquée peut être la cause de la disparition ou de la mutilation de témoignages historiques importants**, parfois conservés depuis plusieurs siècles. Pour ces raisons, il convient d'être particulièrement vigilant dans le choix des entreprises et de s'assurer de la parfaite adéquation entre le niveau de qualification des intervenants et le niveau de complexité du travail demandé.

Contrairement à une idée répandue, **il n'existe pas d'entreprises « agréées » par les monuments historiques. Le recours à des entreprises ou artisans locaux n'est donc en aucun cas proscrit.** Le maître d'ouvrage devra néanmoins s'assurer que l'entreprise et les personnels employés possèdent effectivement les compétences requises et que l'entreprise concernée peut se prévaloir d'une expérience suffisante sur des chantiers de même ampleur et de même complexité.

Il existe cependant dans certaines spécialités (maçonnerie-taille de pierre, charpente, couverture), une **qualification « monuments historiques »** accordée par l'organisme indépendant QUALIBAT. Cette qualification est un gage de compétence qui doit être apprécié en tant que tel lors de l'examen des offres. Elle est accordée par un jury indépendant composé de professionnels du bâtiment, de maîtres d'œuvre et de maîtres d'ouvrage. Elle est attribuée à titre temporaire et régulièrement réexaminée.

Il convient donc en premier lieu de **bien définir les prestations qui font l'objet de la consultation.** Le maître d'ouvrage assisté par l'architecte maître-d'œuvre doit demander lors de la consultation que l'entreprise candidate fournisse tous les éléments lui permettant d'apprécier ses capacités, ses compétences et ses références.

Dans le domaine des monuments historiques comme dans d'autres, le prix de la prestation n'est pas le seul critère à prendre en compte, et le maître d'ouvrage doit maintenir un juste équilibre entre la qualité du prestataire et de sa proposition technique et le prix proposé.

Le maître d'œuvre choisi par le propriétaire a une mission de conseil auprès de lui lors du choix des entreprises. Les services de la DAC peuvent également être sollicités.

Certains travaux (restauration de peintures murales, de dorures, de textiles, de vitraux) demandent l'intervention de restaurateurs ou d'entreprises spécialisés parfois difficiles à trouver au niveau local. Les maîtres d'ouvrages doivent veiller à faire appel à des restaurateurs diplômés, possédant une expérience reconnue dans la spécialité concernée. A défaut d'un agrément national délivré par les monuments historiques (dont certains restaurateurs se targuent à tort), il existe un diplôme européen de conservation-restauration délivré par plusieurs écoles françaises et étrangères (3).

3 – Possibilité de consulter le site de la fédération française des conservateurs restaurateurs : www.ffcr.fr



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

7 – Déroulement des travaux

En tant que maître d'ouvrage, le propriétaire est entièrement responsable, avec son maître d'œuvre, du bon déroulement de l'opération du point de vue juridique, technique et financier.

Le chantier donne lieu à des réunions périodiques établies selon un calendrier prévu à l'avance qui associe le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, les entreprises et la DAC. Le maître d'ouvrage doit également tenir informé l'agent de la DAC (dont l'identité lui a été communiquée lors de la notification de l'autorisation de travaux) du calendrier des travaux et de leur évolution. Des compte-rendus permettant de consigner l'avancement des travaux sont rédigés par le maître d'œuvre et adressés aux participants.

Le maître d'œuvre établit des certificats d'avancement qui permettent au maître d'ouvrage de demander le versement de la subvention octroyée.

En fin de travaux, le maître d'œuvre établit le **document d'ouvrages exécutés (DOE)** au vu duquel la DAC pourra rédiger le **certificat de conformité des travaux** au projet autorisé. C'est ce document qui autorisera le versement du solde des subventions publiques.

**AVIS
DAC**

Ce DOE est remis en quatre exemplaires par le maître d'œuvre au maître d'ouvrage qui en transmet **trois au SCAP** du département concerné.

Cas des imprévus

Il peut arriver, lors des opérations de restauration, que les travaux à réaliser soient plus importants que les prévisions du maître d'œuvre. C'est le cas lors de la découverte d'éléments cachés comme les charpentes après dépose de la couverture ou de parties de l'édifice inaccessibles avant la pose des échafaudages. Si ces découvertes amènent une modification substantielle du programme, l'administration doit en être informée et confirmer si nécessaire son accord aux travaux. Dans certains cas, une nouvelle autorisation de travaux sera demandée.

Si la durée qui s'est écoulée entre la date de l'offre faite par les entreprises et le début de réalisation des travaux est supérieure à trois mois, des actualisations des coûts peuvent s'avérer nécessaires. Dans le cadre d'une opération comportant plusieurs tranches, le budget prévisionnel de chaque nouvelle tranche devra inclure le calcul des hausses consécutives à ces révisions.

Il est également rappelé que la subvention est plafonnée au montant notifié dans l'arrêté et ne peut en aucun cas être majorée en cas de dépassement du montant prévisionnel sur lequel elle a été calculée.



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

8 – Responsabilités et assurances

Responsabilité et direction des travaux

Le maître d'ouvrage est responsable avec le maître d'œuvre, du bon déroulement de l'opération du point de vue juridique, technique et financier.

Après obtention, les autorisations légales doivent faire l'objet d'une déclaration d'ouverture du chantier à la DAC et d'un affichage sur le site.

Assurances

La loi 78-12 du 4 janvier 1978 a institué une assurance obligatoire des travaux du bâtiment.

Les assurances doivent couvrir les risques liés à l'exécution des travaux par les constructeurs (architectes et entreprises) pour les notions de responsabilité civile et garanties décennales.

Dans la pratique, le maître de l'ouvrage doit vérifier les attestations d'assurances fournies par tous les intervenants avant la contractualisation.

La vérification porte sur l'année de garantie, les montants de travaux et le type d'ouvrage autorisé.

Les assurances dommages d'ouvrage.

Avant l'ouverture du chantier, le maître d'ouvrage doit personnellement être assuré pour les travaux à réaliser dans le bâtiment concerné.

Cette assurance obligatoire est distincte de l'assurance habitation et responsabilité civile.

Elle est également indépendante des assurances qui couvrent les entreprises et les architectes.



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

9 – Le contrôle des services de l'État

Les services de la DAC exercent le « contrôle scientifique et technique » des opérations portant sur les monuments historiques classés et inscrits.

Ce contrôle est réglementé par le Code du patrimoine art. R621-18 à 24, R621-63 à 68, R622-19 à 24 et R622-40 à 42 (décret n°2009-750 du 22 juin 2009).

Il s'applique dès le début des études techniques et préparatoires si elles ont été prescrites avant le début des travaux, et pendant toute la durée du chantier, et s'exerce « sur pièces et sur place ».

Pour un déroulement optimal du contrôle, il est conseillé d'associer la DAC en amont, dès l'élaboration du projet de programme.

RESUME DES TACHES DU MAITRE D'OUVRAGE ET DES PRINCIPALES ETAPES DU CONTROLE DE L'ETAT :

- le propriétaire du monument historique consulte les services de la DAC en vue d'élaborer un *projet de programme* ; la DAC lui communique l'état des connaissances concernant le monument et lui indique les contraintes réglementaires, architecturales et techniques à respecter
- il commande le *diagnostic de l'opération* qui accompagne son *projet de programme*
- il soumet son *projet de programme (avec le diagnostic)* à la DAC qui émet ses conseils et observations
- il soumet son choix de maître d'œuvre à la DAC qui doit donner son accord
- il sollicite l'autorisation de travaux (MH classés) ou le permis de construire (MH inscrits)
- pendant la période de chantier, la DAC contrôle et vérifie la bonne exécution des travaux qu'elle a autorisés
- le maître d'œuvre établit le document des ouvrages exécutés, que le maître d'ouvrage remet à la DAC
- au vu du DOE, la DAC établit le *certificat de conformité* des travaux au programme approuvé et aux autorisations données



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

10 - Adresses utiles

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

Direction des affaires culturelles de Guadeloupe :

Services en charge des monuments historiques :

- Service Monuments Historiques, Architecture, Urbanisme et Territoires,
- Service territorial de l'architecture et du patrimoine de Guadeloupe,

28 rue Perrinon – 97100 Basse Terre - tél : 05 90 41 14 79 - fax : 05 90 41 14 81

Sites internet

Ministère de la Culture et de la communication : www.culture.gouv.fr

Site architecture et patrimoine : www.mediatheque-patrimoine.culture.gouv.fr

Architectes et intervenants :

Architectes en chef des monuments historiques: www.acmh.info/acm

Architectes du patrimoine: apassos.free.fr

Restaurateurs d'œuvres d'art: www.ffcr.fr/

Réglementation :

Lois et règlements : www.legifrance.gouv.fr/

Formulaires CERFA : www.service-public.fr/formulaires/index.html

Marchés publics des collectivités : www.colloc.bercy.gouv.fr/

Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques : www.archi.fr/MIQCP/

QUALIBAT: www.qualibat.com

Commission nationale culture et handicap: www.culture.gouv.fr/handicap/pdf/guide.pdf



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

11 - Définitions / Précisions utiles

1- Définir un programme de travaux

Les **travaux d'entretien** dans une liste non exhaustive strictement indicative sans valeur juridique peuvent être par exemple

- le remaillage ou remplacement de quelques tuiles ou ardoises à la demande
- la soudure à la demande sur étanchéité en plomb
- l'enlèvement des mousses
- les rebouchages et raccord d'enduit en élévation
- les raccords de peinture et les réfections de mastics des vitreries
- le remplacement de quelques lames de parquets
- les raccords ponctuels sur solins maçonnés
- les dégorgements et enlèvements des fientes et déjections
- les accords des orgues et instruments
- les vérifications des paratonnerres
- l'entretien courant de jardins notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes

Les **travaux de réparation** dans une liste non exhaustive strictement indicative sans valeur juridique peuvent être par exemple :

- le remplacement partiel de matériaux de couverture et vêtues
- la réparation d'assemblage des charpentes et des structures métalliques
- le remplacement des claveaux des voutes ou de pierres d'appareil à la demande
- le jointoiement des maçonneries en recherche
- les réfections partielles d'enduit
- les passivations des fers des bétons et ciments, les réparations à la résine
- les remises en peinture des menuiseries avec réparations des assemblages
- les remplacements partiels de parquets
- les réparations ponctuelles des orgues et instruments
- les réparations des allées et corps de chaussés, les reprises partielles des dallages et pavés ,
- les rebouchages d'étanchéité des bassins et piscines.

Les **travaux de modification** peuvent être attribués à un maître d'œuvre librement choisi par le maître d'ouvrage lorsque la part de travaux neufs est prépondérante. Toutefois les travaux portant sur les parties classées devront être suivis par un



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

architecte qualifié disposant d'une mission spécifique séparée ou intégrée au marché principal de maîtrise d'œuvre.

Si la part de travaux neufs est accessoire, ces derniers sont inclus dans la mission confiée à l'architecte qualifié.

Les **travaux de restauration** peuvent porter sur tout ou partie des ouvrages endommagés ou détériorés, ils concernent toutes les interventions sur le monument qui ont pour but d'en sauvegarder, conserver, révéler les qualités techniques, esthétiques et historiques. Les travaux de restauration se fondent sur le respect des savoir-faire et la conservation de la «substance» ancienne de l'œuvre soit pour maintenir l'état actuel soit pour rétablir un état antérieur bien documenté.

Si les travaux de restauration ont pour but de garantir la pérennité des ouvrages, ils visent aussi à faciliter la compréhension du monument en améliorant sa présentation tout en respectant autant que possible son intégrité esthétique, historique et physique. Les travaux doivent respecter les principes de stabilité dans le temps, de compatibilité des matériaux, de réversibilité des apports contemporains, ainsi que de respect de l'authenticité et de lisibilité des interventions.

Toutes les interventions de restauration font appel à un travail préalable de conception de haut niveau dirigé par un architecte. L'établissement des projets de restauration est basé entre autres sur l'exploitation des sources documentaires authentiques et nécessite le cas échéant des recherches et investigations techniques préliminaires.

2- La mission de maîtrise d'œuvre

Les études d'avant-projet et les études de projet

Les études d'avant-projet sont fondées sur le programme approuvé par le maître de l'ouvrage. Elles ont pour objectif de proposer une ou plusieurs solutions architecturales et techniques au problème posé. Pour des opérations complexes, elles se décomposent en études d'avant-projet sommaire et études d'avant-projet définitif. Pour les opérations plus simples ou lorsque les solutions techniques à mettre en œuvre sont connues, l'avant-projet définitif pourra être directement élaboré. A ce stade lorsqu'il dispose du dossier d'avant projet détaillé, le maître de l'ouvrage procède à sa validation et dépose les dossiers d'autorisation de travaux

Lorsqu'il dispose du dossier d'avant projet détaillé, le maître de l'ouvrage procède à sa validation et dépose la demande d'autorisation de travaux.

Les études de projet comprennent les descriptifs et plans de conception générale devant être réalisés pour permettre notamment une consultation des entreprises en corps d'état séparés. Cette mission précise et détaille tous les éléments essentiels du projet par l'établissement de plans, avec les détails significatifs aux échelles appropriées. Ils permettent ainsi de définir les éléments intangibles du projet.

Le coût prévisionnel estimatif des travaux, décomposé par corps d'état ou éléments



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

techniquement homogènes, est établi sur la base d'un avant-métré. Il doit permettre d'établir un cadre de bordereau quantitatif nécessaire à la consultation des entreprises.

3- Les objets mobiliers

Les objets mobiliers classés

Pour tout projet de travaux de modification, de réparation ou de restauration sur un objet mobilier classé au titre des monuments historiques, le propriétaire peut prendre l'attache du Conservateur des antiquités et objets d'art (CAOA) du département, qui pourra le guider dans ses démarches. Lorsque le propriétaire a arrêté la nature des travaux à effectuer et a obtenu un ou plusieurs devis de restaurateurs compétents, une demande d'autorisation de travaux (formulaire [cerfa N° 13589*01 « Demande d'autorisation de travaux sur un objet mobilier classé au titre des monuments historiques »](#)) doit être adressée en deux exemplaires au CAO A du département. Cette demande est transmise par le CAO A à la DAC, service instructeur.

A compter de la date de la réception du dossier complet, le préfet de région (DAC) dispose d'un délai de 6 mois pour délivrer soit une autorisation simple, soit une autorisation assortie de prescriptions, soit un refus. Son silence vaut accord tacite.

Les objets mobiliers inscrits

Pour tout projet de travaux de modification, de réparation ou de restauration sur un objet mobilier inscrit au titre des monuments historiques, le propriétaire peut prendre l'attache du Conservateur des antiquités et objets d'art (CAOA) du département, qui pourra le guider dans ses démarches. Lorsque le propriétaire a arrêté la nature des travaux à effectuer, il doit adresser deux mois à l'avance au CAO A une déclaration préalable de travaux. Le CAO A en avise ensuite le préfet de région ([article L622-22 du Code du patrimoine](#)). Cette déclaration est formulée par le propriétaire sur papier libre et adressée au CAO A en lui annonçant son intention de mener les travaux sur un objet qui doit être identifié et identifiable (à travers une documentation indiquant notamment le lieu où est déposé l'objet). Si des devis ont déjà été établis, le propriétaire est invité à les joindre à son envoi afin de compléter la documentation.

Le CAO A émet des observations ou des recommandations. Néanmoins si l'administration estime que l'intégrité d'un objet inscrit est menacée par les travaux, elle peut engager une procédure de classement permettant de les arrêter ([article L622-5 du Code du patrimoine](#)).

Pendant la durée des travaux, le maître d'ouvrage bénéficie du contrôle scientifique et technique des agents de l'État (CAOA et Conservateur des monuments historiques), qui suivent leur bonne exécution et en certifient, à terme, la conformité (articles L627-7 et R622-18 du Code du patrimoine).

Tout comme les travaux sur immeubles, les travaux de modification, de réparation ou de restauration des objets mobiliers inscrits ou classés au titre des monuments historiques peuvent faire l'objet d'une demande de subvention de la part des services de l'État ([art.](#)



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

R622-53 du Code du patrimoine). Le CAO/A peut alors être sollicité pour assister le maître d'ouvrage dans l'élaboration de sa demande. Des subventions complémentaires peuvent, le cas échéant, être sollicitées auprès des collectivités territoriales et/ou de la fondation du patrimoine (pour les objets inscrits uniquement dans ce dernier cas).

L'attention des propriétaires est appelée sur la nécessité lors de travaux affectant l'édifice de prendre en compte les mesures nécessaires de préservation des décors et des objets mobiliers (protégés ou non) pendant le chantier. La prévention des vols doit particulièrement être renforcée pendant un chantier et les mesures adéquates doivent être prévues dans le projet du maître d'œuvre.

Les conseils et l'aide des services de l'État (DAC - conservation régionale des monuments historiques) peuvent être sollicités par le propriétaire.

4- Responsabilités et assurances

Responsabilité et direction des travaux

Après obtention, les autorisations légales doivent faire l'objet d'un affichage sur le site et d'une déclaration d'ouverture du chantier à la DAC - conservation régionale des monuments historiques.

Les compte-rendus et procès-verbaux des réunions de chantier permettent de rendre compte de l'avancement des travaux, des décisions techniques d'exécution, et des modifications. Ils sont rédigés par le maître d'œuvre et adressés aux participants qui doivent le cas échéant signaler leur désaccord sans délais. Il convient de rappeler l'importance de ces compte-rendus pour l'exécution des garanties légales.

Réception des travaux et conformité. La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec et sans réserve ; elle intervient le plus souvent à la demande du maître de l'ouvrage. Elle est toujours effectuée contradictoirement. Il s'agit d'un acte juridique important qui transfère la propriété et la responsabilité des ouvrages exécutés des entreprises au maître d'ouvrage et ouvre la période des garanties légales.

5- Le contrôle des services de l'État

Les services du patrimoine de la DAC, conservation régionale des monuments historiques (CRMH) et les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (SCAP) assurent pendant la phase précédant la délivrance de l'autorisation de travaux, un rôle d'orientation et d'information du maître de l'ouvrage. Ils sont susceptibles au delà de la formulation des prescriptions obligatoires d'assurer un rôle d'expertise et de conseil, d'expliquer les règles applicables et de fournir toutes informations utiles permettant de faciliter la conservation des édifices et des objets protégés. Leur rôle est de vérifier que les interventions programmées ne portent pas atteinte à l'intérêt patrimonial des monuments. Ils sont en charge d'une mission territoriale de vérification périodique de l'état sanitaire des immeubles à des fins statistiques et de mise à jour des données existantes.

Le contrôle scientifique et technique des services de l'État

Les services du patrimoine de la DAC exercent la mission de «contrôle scientifique et technique»



Restaurer un monument historique – Guide à l'usage des propriétaires

des opérations portant sur les monuments historiques classés et inscrits. Ce contrôle est réglementé par les articles R621-18 à 24, R621-63 à 68, R622-19 à 24 et R622-40 à 42 du code du patrimoine pour les monuments classés et inscrits. Il consiste lors de la phase de mise au point des opérations et des études à transmettre aux maîtres d'ouvrage l'ensemble des recommandations, conseils et prescriptions utiles qui faciliteront l'instruction de l'autorisation de travaux.

Lors de la phase chantier et lors de la réception des travaux, il consiste à examiner in situ, le respect des dispositions du projet qui a reçu une autorisation ou un permis de construire ainsi que la prise en compte effective des prescriptions, réserves et conditions notifiées au propriétaire par le préfet lors de l'examen des documents du projet.

Il s'applique dès le début des études techniques et préparatoires si elles ont été prescrites avant le début des travaux, et pendant toute la durée du chantier, et s'exerce «sur pièces et sur place». Le nom de la personne habilitée à effectuer le contrôle est notifié au propriétaire avec l'arrêté autorisant les travaux.

Le maître d'ouvrage doit également tenir informé l'agent de la DAC (dont l'identité lui a été communiquée lors de la notification de l'autorisation de travaux) du calendrier des travaux et de leur évolution.