

PROTEGER ET RESTAURER UN IMMEUBLE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

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** au titre des monuments historiques pour les immeubles qui « présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ».

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.

Le classement parmi les monuments historiques constitue une servitude de droit public matérialisée soit par un arrêté ministériel, soit par un décret du conseil d'État. L'inscription sur l'inventaire fait l'objet d'un arrêté du préfet de région. Ces protections juridiques constituent également une opportunité pour les propriétaires de pouvoir obtenir l'**assistance technique des services de l'État et les aides financières du Ministère de la culture et de la communication** ainsi que de différentes collectivités et mécénats privés pour le financement de travaux de réparation ou de restauration.

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 classé est désormais le seul 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 seul 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 régionale des affaires culturelles).¹

Par ailleurs, le décret n° 2009/749 du 22 juin 2009 a mis fin à l'obligation d'avoir recours à l'architecte en chef des monuments historiques territorialement compétent. Le choix de l'architecte chargé des travaux appartient désormais au seul propriétaire, dans le cadre du respect du décret sur la maîtrise d'œuvre. Ce dernier prévoit que l'architecte intervenant sur un monument classé doit justifier des compétences et références nécessaires à l'exercice de sa mission, c'est à dire être titulaire du diplôme d'architecte en chef, d'architecte du patrimoine ou tout diplôme européen équivalent.

C'est dans le but d'assister les propriétaires dans leur rôle de maître d'ouvrage qu'a été élaboré ce document où ils pourront trouver, étape par étape, l'ensemble 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 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.

¹ Décret 2009-750 du 22 juin 2009

A. Les conséquences de la protection au titre des monuments historiques

Les obligations du propriétaire

Tout transfert de propriété intéressant un immeuble protégé doit être signalé par le notaire à l'autorité compétente (DRAC – Direction régionale des affaires culturelles).

Monuments historiques inscrits

L'inscription entraîne pour les propriétaires « l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit sans avoir, quatre mois auparavant, avisé le préfet de région de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent d'effectuer » : [art L.621-27 du code du patrimoine](#) . Le préfet de région ne peut s'opposer à ces travaux qu'en engageant la procédure de classement au titre des monuments historiques de l'immeuble.

Toutefois, lorsque les travaux sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, le permis ne peut être accordé qu'après accord du préfet de région. (*le décret de 1924 est abrogé*)

Monuments historiques classés

« L'immeuble classé [au titre des monuments historiques] ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative » (Art L.621-9 du code du patrimoine).

Les travaux affectant un immeuble classé doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès du service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP).

L'immeuble classé ne peut s'acquérir par prescription. On ne peut lui appliquer de servitudes légales pouvant lui causer des dégradations, c'est à dire essentiellement les servitudes d'urbanisme (alignement). Il ne peut être exproprié sans que le ministre ait été consulté.

En cas de péril pour la conservation d'un immeuble classé, « l'autorité administrative peut, après avis de la Commission nationale des monuments historiques, mettre en demeure le propriétaire de procéder aux travaux » (Art L.621-1 2), puis, en l'absence de réponse, exécuter d'office les travaux, ou poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'État (art. L.621-13).

Les travaux de restauration

Les travaux d'entretien, de réparation et de restauration peuvent bénéficier d'une participation financière de l'État qui n'exclut pas les aides que d'autres collectivités peuvent consentir au maître d'ouvrage. Ils sont effectués sous le contrôle scientifique et technique de l'administration (DRAC).

Les travaux autorisés sur un immeuble inscrit sont réalisés par le propriétaire avec le concours de l'architecte et des entreprises de son choix. Ceux-ci, au titre de la conservation de l'édifice, peuvent bénéficier d'une participation financière de l'État qui ne peut excéder 40 % du montant total.

Les travaux autorisés sur un immeuble classé sont exécutés par le propriétaire. L'architecte choisi par ce dernier doit justifier des compétences prévues par le [décret N° 2009-750 du 22 juin 2009](#) relatif à la maîtrise d'œuvre sur les monuments historiques classés.

Le montant de la participation éventuelle de l'État est déterminé en tenant compte de l'urgence des travaux, de l'ouverture du monument au public, des moyens budgétaires dont dispose l'État .

Les abords

«Est réputé être situé en *abords de monument historique* tout immeuble situé dans le champ de visibilité de celui-ci, c'est à dire visible de celui-ci ou visible en même temps que lui dans un périmètre n'excédant pas 500 m.» (art. L621-30-1 du code du patrimoine).

En accord avec l'architecte des bâtiments de France, ce périmètre peut être adapté lors de l'instruction du dossier de protection : périmètre de protection adapté dit **PPA**. Il peut également faire l'objet d'une modification ultérieure : périmètre de protection modifié dit **PPM**.

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

Cette disposition n'interdit pas toute transformation du bâti ni toute construction nouvelle, mais elle les soumet au respect d'un certain nombre de règles en matière d'urbanisme, de volumétrie, d'aspect extérieur et de qualité des matériaux.

En cas de désaccord avec l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, le maire ou le demandeur peuvent exercer un droit de recours au préfet de région, lequel prend, après avis de la CRPS² (Art L621-31 du code du patrimoine) une décision qui confirme l'avis de l'architecte des bâtiments de France ou s'y substitue.

La possibilité est également offerte aux communes de substituer aux périmètres fixes de protection une AVAP³ qui, par une procédure concertée associant étroitement la commune et l'État, permet de définir un zonage plus pertinent et un règlement de référence auquel l'avis de l'architecte des bâtiments de France peut se référer.

La création d'une AVAP est à l'initiative de la commune. Le projet de périmètre et le règlement font l'objet d'un examen et d'un avis de la CRPS. Après accord du préfet de région, L'AVAP est créée par un arrêté municipal.

Le régime fiscal du propriétaire

La part du coût des travaux restant à la charge du propriétaire sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques est déductible à 100 % du revenu imposable lorsque le monument est ouvert au public. Lorsque le monument est fermé à la visite, la déduction du revenu imposable s'élèvera à 100 % de la part restant à la charge du propriétaire si les travaux sont subventionnés par l'État, à 50 % dans le cas contraire.

Les autres frais (frais de gérance, rémunération des gardiens, dépenses d'entretien, d'amélioration, intérêts d'emprunts contractés pour la conservation du monument, à l'exclusion des frais engagés pour des travaux d'agrandissement ou de (re)construction) sont déductibles à 100 % si le monument est ouvert à la visite, à 50 % dans le cas contraire.

Un monument est considéré comme ouvert à la visite dès qu'il accueille le public soit 50 jours par an, dont 25 jours non ouvrables, au cours des mois d'avril à septembre inclus, soit 40 jours durant les mois de juillet, août et septembre.

Les sommes encaissées à titre de droit d'entrée ou de vente de produits commerciaux annexes sont exonérées de TVA mais le propriétaire peut renoncer à cet avantage, afin de bénéficier d'une exonération de cet impôt sur le coût des travaux sur les parties de son monument accessibles au public.

La loi de finances pour 2009 impose par ailleurs au propriétaire, pour accéder à ce régime fiscal, de conserver la propriété de l'immeuble concerné pendant une durée minimale de 15 ans à compter de son acquisition. De plus, les immeubles détenus par une société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés et ne présentant pas de caractère familial, et les immeubles en copropriété ne peuvent bénéficier de ce régime que sur agrément du ministère du budget, après avis du ministère de la culture, délivré lorsque l'intérêt patrimonial du monument et l'importance des charges relatives à son entretien justifient ce type d'organisation.

² CRPS : Commission régionale du patrimoine et des sites

³ Les AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) remplacent les ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)

Une exonération des droits de mutation à titre gratuit en faveur des propriétaires d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques a été instituée par la loi du 5 janvier 1988.

Ce dispositif permet l'exonération des droits de succession ou de donation, moyennant la passation d'une convention entre le propriétaire et l'État, prévoyant notamment les conditions d'ouverture au public du monument, le maintien sur place et la présentation aux visiteurs des objets mobiliers ou immeubles par destination dont la liste est annexée à la convention.

Les sommes affectées par des mécènes à la conservation ou à la restauration de monuments historiques peuvent également bénéficier de déductions fiscales dans le cadre de la loi n°2003-709 du 1er août 2003 sur le mécénat.

B . Restaurer un monument historique

1 - Définir un programme de travaux

Avant d'entreprendre une campagne de travaux de restauration sur un monument historique classé, vous devrez en définir le programme. Celui-ci variera en fonction des urgences sanitaires auxquelles il faudra répondre, des contraintes liées à l'utilisation de l'édifice et des moyens que vous êtes susceptibles d'y affecter avec l'aide éventuelle de l'État et d'autres collectivités ou mécènes potentiels.

Dès cette phase préliminaire, il vous est conseillé de prendre l'attache des services de la Conservation régionale des monuments historiques (CRMH) et du Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) qui vous apporteront leur expertise et leur conseil sur les procédures à suivre et les objectifs à atteindre.

De la bonne définition du programme dépendra le succès de l'opération. Pour cela, il faudra prendre en compte l'état général du bâtiment et les priorités en termes de conservation, s'il accueille du public, sa conformité aux normes en vigueur (sécurité du public, accessibilité) et cerner le cas échéant les études spécifiques qu'il conviendra de confier à des spécialistes ou des bureaux d'études spécialisés.

La CRMH a pour mission de vous communiquer l'état de la documentation qu'elle possède sur le monument afin de la mettre à la disposition du maître d'œuvre auquel seront confiés les travaux.

Pour ce qui concerne les édifices culturels, il conviendra d'associer les autorités religieuses à l'élaboration du projet et de prendre toutes mesures de protection et de sécurisation du mobilier avant la mise en œuvre du chantier.

Monuments historiques classés

Aux termes du décret 2009-750 du 22 juin 2009, « *le maître d'ouvrage transmet au préfet de région le programme accompagné du diagnostic de l'opération* ». L'administration ayant à statuer sur ce document, il est vivement conseillé aux propriétaires de travailler avec les services du ministère de la culture très en amont de cette saisine afin de bien cerner dès le départ de la réflexion les objectifs à atteindre et les contraintes à respecter.

L'approbation du programme par l'administration ne constitue pas une autorisation définitive.

Celle-ci ne sera donnée qu'après examen de la demande d'autorisation de travaux sur monument classé (voir fiche n°5). Cette demande d'autorisation sera adressée en quatre exemplaires au STAP du département où se trouve le monument.

Monuments historiques inscrits

Comme dans le cas des édifices classés, il est conseillé de prendre l'attache des services de la Conservation régionale des monuments historiques (CRMH) et du Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) qui apporteront leur expertise et leur conseil dans l'élaboration du programme.

Les travaux sur les édifices inscrits – à l'exception des mesures de strict entretien – font obligatoirement l'objet d'une demande de permis de construire déposée auprès du service instructeur et dont deux exemplaires sont transmis au service territorial de l'architecture et du patrimoine. Il font également l'objet d'un contrôle scientifique et technique par les services du ministère de la culture qui doivent être associés dès que possible à la mise en œuvre du projet.

Tout changement substantiel de programme en cours de chantier sur un édifice protégé au titre des monuments historiques doit faire l'objet d'un accord de l'administration.

2 – Le choix d'un maître d'œuvre

Monuments historiques classés

Pour tous les travaux d'une certaine importance menés sur un édifice classé, qu'il s'agisse de réparations ou d'un programme complexe de restauration, le recours à un architecte compétent est obligatoire (décret 2009 – 749 du 22 juin 2009). Ce même décret définit les qualifications dont doit justifier cet architecte qui 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. Pour les travaux complexes ou dépassant le cadre de simples réparations, il doit en outre justifier d'une expérience de dix années dans le domaine du bâti ancien.

Confier diagnostic et mission de maîtrise d'œuvre à un même prestataire :

Sauf dans le cas de problèmes techniques spécifiques justifiant l'intervention de cabinets d'étude spécialisés, il est préférable que la mission de diagnostic et la mission de conduite des travaux (*voir fiche n°4*) soient confiées à un même maître d'œuvre, pour des raisons compréhensibles 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.

Soumettre le choix du maître d'œuvre au préfet de région :

Avant de notifier le contrat de maîtrise d'œuvre pour la restauration d'un monument historique classé à un architecte, le propriétaire doit impérativement solliciter l'avis du préfet de région. En l'absence d'un accord de l'administration, l'autorisation de travaux ne pourra être accordée par les services de l'État. Il est donc recommandé au propriétaire maître d'ouvrage de travailler en étroite concertation avec les services du Ministère de la Culture 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.

Dès sa désignation, ce maître d'œuvre pourra entrer en relation avec les services du Ministère de la culture (DRAC) qui mettront à sa disposition leur documentation.

Monuments historiques inscrits

Le recours à un architecte est obligatoire pour la conception de tout projet de restauration ou de réparation d'un édifice inscrit. Les travaux font l'objet d'un permis de construire lorsque la surface au sol est supérieure à 170m². La loi ne prévoit pas de qualification spécifique obligatoire pour le maître d'œuvre. Le maître d'ouvrage aura toutefois intérêt à choisir un architecte possédant une expérience avérée dans le domaine de la restauration du bâti ancien.

Contrôle des services de l'État

Dans le cadre du **contrôle scientifique et technique**, les services de la CRMH et du STAP seront chargés de s'assurer, pendant toute la durée du chantier et à la fin de l'opération, de la parfaite conformité des travaux au programme approuvé et aux autorisations données. A ce titre, le maître d'ouvrage devra les tenir régulièrement informés du calendrier des travaux et de leur évolution (rapports de chantiers).

Le paiement des subventions sera soumis au contrôle préalable de la conformité des travaux exécutés.

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

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

- La mission de diagnostic devra notamment comporter une description et une étude historique du monument, une couverture photographique, une série de plans et de relevés, une évaluation de l'état sanitaire du monument et des travaux qu'il serait nécessaire d'y entreprendre, une évaluation de ces travaux accompagnée si nécessaire d'un découpage technique de leur réalisation dans le cadre d'un programme pluriannuel.

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

- 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 projet ;
 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 de l'ouvrage lors des opérations de réception pendant la période de parfait achèvement.

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

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).

Le préfet de région devra être consulté sur le choix du maître d'œuvre qui devra impérativement justifier des compétences prévues par le décret n°2009-749 du 22 juin 2009 sur la maîtrise d'œuvre des édifices classés parmi les monuments historiques.

La mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques (MIQCP) a mis au point des documents-types pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre.

4 – Financement des travaux

En tant que maître d'ouvrage, le propriétaire se doit d'assurer le préfinancement des travaux. Il peut cependant les 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 .

Le financement des travaux sur les monuments historiques n'est pas soumis au seuil des 80% de financement public de règle pour les autres subventions.

La loi ne fixe pas de taux en ce qui concerne la participation financière de l'État pour la restauration des monuments classés. Celle-ci est habituellement comprise entre 20 et 50% du montant global hors taxes des travaux. Afin d'alléger la charge financière des propriétaires en matière de paiements, des avances importantes peuvent leur être versées dès le début des travaux sur demande argumentée de leur part.

Lors de l'examen de la demande de la subvention, la Conservation régionale des monuments historiques (DRAC) prend en compte l'urgence de l'opération, l'immeuble et les participations éventuelles d'autres collectivités.

La subvention de l'État n'a pas de caractère obligatoire. Compte tenu du nombre des demandes à satisfaire, il est conseillé de faire la demande plusieurs mois 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.

Chaque collectivité locale (conseil régional, conseil général, intercommunalité....) définit son propre règlement en matière de subventions au patrimoine protégé. Il convient donc de s'adresser à elles lors de l'établissement du budget prévisionnel.

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.

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

Les propriétaires privés peuvent en outre bénéficier de déductions 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.

5 – Autorisation de travaux et contrôle scientifique et technique

Avant de faire réaliser des travaux de modification, de réparation ou de restauration sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, vous devez soumettre au préfet de région (DRAC) le programme de ces travaux et le diagnostic établi sur l'édifice ainsi que le choix du maître d'œuvre pour vérifier que celui-ci possède bien les compétences telles que prévues dans le décret 2009-749 du 22 juin 2009. Une fois les études achevées, vous devez adresser le formulaire⁴ et le dossier technique qui constituent votre demande d'autorisation au préfet de Région (DRAC). Seuls les travaux de strict entretien sont dispensés d'autorisation.

Monuments historiques classés

Le formulaire de demande d'autorisation et le dossier complet comprenant les pièces exigibles sont transmis en quatre exemplaires au service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) dans le département duquel se trouve l'immeuble. En retour, vous recevez communication du numéro d'enregistrement de votre demande et de la date avant laquelle la décision vous sera notifiée. Cette date est définitive si le dossier que vous avez transmis est complet.

Le préfet de région (DRAC) a un délai maximum de six mois pour prendre une décision d'autorisation (assortie le cas échéant de prescriptions au titre du contrôle scientifique et technique) ou de refus de votre demande, sauf si le ministre de la culture et de la communication (direction générale des patrimoines - DGP) décide de se prononcer lui-même. Dans ce cas, le délai est alors porté à douze mois.

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

Si le dossier est incomplet, vous recevez dans le délai d'un mois à compter de la réception de votre 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.

Cette demande dispense celui qui la présente de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (déclaration préalable ou demande de permis). Si d'autres législations sont applicables (Loi sur l'archéologie, établissements recevant du public, sécurité, accessibilité des personnes handicapées etc), vos demandes d'autorisation au titre de ces législations doivent parallèlement être adressées aux autorités compétentes (maire ou préfet selon le cas) pour être instruites.

L'autorisation de travaux est affichée pendant toute la durée du chantier. Toute modification de la nature et de l'importance des travaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation nouvelle.

Monuments historiques inscrits

Les travaux programmés sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques doivent faire l'objet, quelle que soit leur importance, d'une demande de permis de construire⁵ sauf si les travaux sont destinés à :

- maintenir ces immeubles bâtis en bon état, à en permettre un usage normal ou à en prévenir toute dégradation notamment par le traitement préventif de leur matériau selon nature;
- remettre en l'état à l'identique une partie de ces immeubles bâtis, c'est-à-dire sans en modifier la matière, l'aspect, la consistance (forme, dessin et couleur) et l'agencement.

Tous les ravalements sont soumis à permis de construire. La demande de permis de construire doit être déposée à la mairie qui la transmet au STAP. La DRAC dispose d'un délai de quatre mois pour donner ou refuser son accord ou émettre des prescriptions. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'accord est réputé donné. L'autorité compétente dispose d'un délai maximum de deux mois pour délivrer le permis de construire. Un permis tacite ne peut être acquis.

⁴ Formulaire Cerfa N° 13587*01 : Demande d'autorisation de travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques – régime général.

⁵ Formulaire CERFA 13409 : Permis de construire

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 archéologiques ou historiques importants, parfois conservés depuis plusieurs siècles. Il est donc primordial de s'assurer, avec le maître d'œuvre et les services compétents de la bonne adéquation des intervenants à la qualité et au 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 locales n'est donc en aucun cas proscrit. Le maître d'ouvrage devra néanmoins s'assurer que 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 QUALIBAT⁶. 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 objet de la consultation. Le maître d'ouvrage assisté par l'architecte maître-d'œuvre doit demander lors de l'appel d'offres 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 DRAC et des STAP 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 services de la DRAC sont à la disposition des maîtres d'ouvrage pour les assister dans leur recherche et dans leur choix⁷.

⁶ <http://www.qualibat.com>

⁷ Possibilité de consulter le site de la fédération française des conservateurs restaurateurs : www.ffcr.fr

7 – Procédures de consultation

Pour mener à bien son projet, le maître d'ouvrage public sera amené, en tant qu'autorité adjudicatrice, à lancer au minimum deux procédures de consultation :

- Une consultation pour le choix d'un architecte maître d'œuvre.
- Une seconde consultation une fois obtenue l'autorisation de travaux pour sélectionner les entreprises chargées de leur réalisation.

En deçà d'un montant prévisionnel de 4 000 HT, le maître d'ouvrage n'est astreint à aucun formalisme. Au-delà, il doit assurer à la consultation une publicité « suffisante » (Art.40 du Code des marchés publics CDMP) soit dans le cadre d'une procédure adaptée, soit par un appel public à la concurrence sous son profil d'acheteur (dématérialisation des procédures).

Pour le choix du maître d'œuvre, il paraît préférable de procéder à une consultation unique, sous la forme d'un marché à tranches ou d'un accord cadre intégrant la phase diagnostic et la mission de base (voir le document⁸ de la MIQCP). Le maître d'ouvrage peut cependant, s'il le juge utile, séparer la mission diagnostic de la mission de base et procéder à deux consultations successives.

Pour ce qui concerne les lots techniques attribués à différentes entreprises, il est conseillé, dans le respect du code des marchés publics, de procéder à un allotissement (Art.10 du CDMP) dans le cadre d'une procédure adaptée (Art.28 du CDMP) ou formalisée (Art.26 du CDMP). Le maître d'ouvrage reste bien entendu libre dans tous les cas de choisir la procédure qui lui paraît la mieux appropriée dans le respect des seuils de procédure du code des marchés publics.

Dans son avis d'appel à la concurrence, le maître d'ouvrage public doit précisément indiquer quels seront les critères de sélection des offres, et quelle sera la pondération de ces différents critères (Art 53 du CDMP). A titre d'exemple, on peut proposer :

- Références et capacités pour 30%
- Valeur technique de l'offre pour 40%.
- Prix pour 30%.

Le maître d'ouvrage peut évidemment adopter d'autres critères ou d'autres pondérations, son but étant d'obtenir l'offre économiquement la plus avantageuse pour les travaux à réaliser sur son monument.

Le marché notifié aux entreprises doit comporter l'ensemble des pièces prévues aux articles 11 à 13 du CDMP.

⁸ Médiations numéro 17 « La maîtrise d'œuvre des opérations de réhabilitation de bâtiment »

8 – Déroulement des travaux

Maîtrise d'ouvrage publique

En tant qu'autorité adjudicatrice, le maître d'ouvrage est entièrement responsable avec son maître d'œuvre du bon déroulement technique et financier de l'opération. Dans ce cadre, le marché notifié aux entreprises doit comporter l'ensemble des pièces prévues aux articles 11 à 13 du Code des Marchés publics.

Les avenants :

Il peut arriver, lors des opérations de restauration, que les travaux à réaliser ne soient pas conformes aux estimations du maître d'œuvre. 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, il peut être nécessaire d'établir un avenant résultant de ces sujétions techniques imprévues. Celui-ci ne doit en aucun cas bouleverser l'économie du marché (Art.20 du CDM).

Actualisations et révisions (Art.18 du C.M.P) :

Les marchés peuvent être établis à prix fermes. Toutefois, si la durée entre la date de l'offre et le début de réalisation des travaux est supérieure à trois mois, ils doivent comporter une clause d'actualisation conforme aux dispositions réglementaires.

S'il s'agit d'un marché à prix révisibles (formule recommandée pour les marchés de travaux en monuments historiques) le maître d'ouvrage fera son calcul à partir des index BTP officiels⁹.

Dans le cadre d'une opération comportant plusieurs tranches fonctionnelles, le budget prévisionnel de chaque nouvelle tranche devra inclure les hausses consécutives à ces révisions.

Toute modification substantielle du programme doit préalablement faire l'objet d'un nouvel accord des services de l'État.

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.

Contrôle scientifique et technique :

Afin de leur permettre d'assurer le contrôle scientifique et technique prévu par le décret du 22 juin 2009 les services de la DRAC et du STAP seront informés du lancement des travaux et de leur déroulement par l'envoi régulier des comptes rendus de chantiers.

Maîtrise d'ouvrage privée

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

Les avenants :

Il peut arriver, lors des opérations de restauration, que les travaux à réaliser ne soient pas conformes aux estimations du maître d'œuvre. 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, il peut être nécessaire d'établir un avenant résultant de ces sujétions techniques imprévues.

Si cet avenant amène une modification substantielle du programme, l'administration doit en être informée et confirmer si nécessaire son accord aux travaux.

Actualisations et révisions :

Si la durée entre la date de l'offre 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.

Contrôle scientifique et technique :

Le contrôle des travaux par les services en charge des monuments historiques prévu par le décret du 22 juin 2009 s'exerce sur pièces et sur place. Afin de leur permettre d'assurer ce contrôle scientifique et technique les services de la DRAC et du STAP devront être informés du lancement des travaux et de leur déroulement par l'envoi régulier des comptes rendus de chantiers.

9 – Monuments historiques et archéologie

Avant tout projet de restauration, vous devez vous interroger sur la sensibilité archéologique de l'ensemble du site. En effet, les monuments historiques sont pour la plupart des sites archéologiques. En conséquence, la législation relative à l'archéologie préventive s'applique sur le monument et son site avant, et éventuellement pendant toute campagne de restauration¹⁰.

Afin d'anticiper sur l'instruction réglementaire, vous avez la possibilité, de saisir le service régional de l'archéologie qui vous accompagnera dans votre démarche (article 10 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 «demande de sensibilité»). Si la demande anticipée porte sur des travaux affectant une surface de plus de 3000m², les travaux sont soumis à la redevance d'archéologie préventive (0,50 € du m² - tarif au 21/03/2010).

Si vous ne souhaitez pas anticiper sur la procédure, l'impact des travaux sur les vestiges archéologiques sera examiné à l'occasion de la demande d'autorisation pour les monuments classés¹¹ et à l'occasion de la transmission du dossier par la commune pour les monuments inscrits¹². Dans le délai prévu, le service régional d'archéologie examine si le projet est susceptible ou non de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Si le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine, l'intervention archéologique se déroule généralement en deux temps :

1. **le diagnostic** qui vise à mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présents sur le site et à présenter les résultats dans un rapport.

2. **la fouille** en sous-sol et en élévation permet de recueillir les données archéologiques présentes sur le site avant leur destruction, à en faire l'analyse, à en assurer la compréhension et à présenter l'ensemble des résultats dans un rapport final.

Les opérations de diagnostic sur les Monuments historiques classés et inscrits ne sont pas soumises à redevance sauf en cas de demande anticipée de diagnostic sur un terrain de plus de 3 000 m².

Le financement

Les opérations de fouille préventive sont mises en œuvre par l'aménageur qui en devient le maître d'ouvrage. Leur financement repose sur le paiement du prix de la prestation, fixé par contrat entre l'aménageur et l'opérateur. Dans certains cas, l'aménageur peut bénéficier d'une aide financière du fonds national pour l'archéologie préventive (FNAP).

Les opérations de fouilles archéologiques peuvent être réalisées par différents opérateurs : l'Institut national de la recherches archéologiques préventives (Inrap), un service archéologique de collectivité territoriale agréé par l'Etat ou tout autre personne de droit public ou privé titulaire de l'agrément délivré par l'Etat. C'est l'aménageur, qui choisit son opérateur et signe avec lui un contrat définissant, sur la base des prescriptions de l'Etat, le projet scientifique d'intervention et les conditions de sa mise en œuvre (prix, délais, etc.).

Pour tout renseignement concernant l'accompagnement archéologique de la restauration de votre monument historique, il est possible de prendre, par courrier, l'attache du service régional d'archéologie, DRAC Bretagne, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre – CS 24405 – 35044 Rennes cedex.

¹⁰ Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004

¹¹ Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

¹² Les travaux sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques relevant du permis de construire sont instruits en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme.

Adresses utiles

Les Services du Ministère de la culture en région :

La Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne

Placée sous l'autorité du préfet de région, la direction régionale des affaires culturelles est chargée de coordonner et de mettre en œuvre les politiques de l'État dans le domaine culturel. Elle propose au préfet de région l'attribution des soutiens financiers de l'État, et exerce également une fonction de conseil et d'expertise auprès des partenaires culturels et des collectivités territoriales. Ses missions portent sur tous les secteurs d'activité du ministère : les patrimoines, le livre et la lecture publique, l'architecture, la culture scientifique et technique, les arts plastiques, le cinéma et l'audiovisuel, le spectacle vivant, le développement culturel, les musées. Elle est, de ce fait, le représentant en région de tous les services du ministère.

DRAC Bretagne

Hôtel de Blossac,
6 rue du Chapitre
CS 24405
35044 Rennes cedex.
Tél 02 99 29 67 67

La direction régionale des affaires culturelles en Bretagne comprend un siège à Rennes et une unité territoriale par département appelée Service territorial de l'architecture et du patrimoine.

Au sein de la DRAC, les services patrimoniaux sont les suivants :

- Conservation régionale des monuments historiques : la CRMH veille sur les monuments historiques de la région. Pour tous ces monuments, elle intervient au niveau de leur protection, de leur restauration et de leur mise en valeur.

DRAC - CRMH
Hôtel de Blossac
6 rue du Chapitre
CS 24405
35044 Rennes cedex.
Tél : 02 99 29 67 37

- Service régional de l'archéologie : le SRA veille sur le patrimoine archéologique de la région. Ce patrimoine recouvre tous les vestiges présents dans le sol depuis l'apparition de l'homme jusqu'à nos jours. Le SRA est chargé de son étude, de sa protection et de sa promotion.

DRAC - SRA
Avenue Charles Foulon
Campus universitaire de Beaulieu
35700 Rennes
tél : 02 99 84 59 00

- Les Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine : ils sont à la disposition de tout citoyen ayant des projets élaborés ou ressentant le besoin de conseils préalables. C'est le cas des propriétaires de Monuments historiques ou les habitants des secteurs protégés.

STAP des Côtes d'Armor :
Service territorial de l'architecture et du patrimoine
13 rue Saint-Benoît
22000 Saint-Brieuc
tél : 02 96 60 84 70 - télécopie : 02 96 60 84 79

STAP du Finistère :
Service territorial de l'architecture et du patrimoine, antenne de Quimper
3 rue Brizeux
29000 Quimper
tél : 02 98 95 32 02 - télécopie : 02 98 95 35 20
Service territorial de l'architecture et du patrimoine, antenne de Brest
26 rue Camille Desmoulins
29200 Brest
tél : 02 98 33 40 00 - télécopie : 02 98 33 40 39

STAP d'Ille-et-Vilaine :
Service territorial de l'architecture et du patrimoine
Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre – CS 24405 – 35044 Rennes cedex.
Tél : 02 99 29 67 60- télécopie : 02 99 29 67 61

STAP du Morbihan :
Service territorial de l'architecture et du patrimoine
31 rue Thiers
56000 Vannes
tél : 02 97 47 18 15- télécopie : 02 97 47 34 68

Sites internet :

Direction régionale des affaires culturelles: <http://www.bretagne.culture.gouv.fr/>

Ministère de la Culture et de la communication: <http://www.culture.gouv.fr/>

Architectes et intervenants :

Architectes en chef des monuments historiques:

<http://www.acmh.info/acm>

Architectes du patrimoine :

<http://apassos.free.fr>

Restaurateurs d'œuvres d'art:

<http://www.ffcr.fr/>

Réglementation :

Lois et règlements: <http://www.legifrance.gouv.fr/>

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

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

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

QUALIBAT: <http://www.qualibat.com/>

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