

Protéger des immeubles au titre des monuments historiques

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Interventions-demarches/Protoger-des-immeubles-au-titre-des-monuments-historiques>

(extraits du site du Ministère de la culture – 14 novembre 2021)

La protection des immeubles bâtis ou non bâtis au titre des monuments historiques constitue une servitude d'utilité publique.

Il existe deux niveaux de protection au titre des monuments historiques : l'inscription et le classement. Dans les deux cas, la protection doit être justifiée par l'intérêt de l'immeuble au point de vue de l'histoire ou de l'art.

L'inscription constitue le premier niveau de protection, et le classement, le niveau le plus élevé.

Le classement entraîne un niveau d'exigence plus fort que pour l'inscription, notamment en ce qui concerne le niveau de qualification des architectes chargés de la restauration des immeubles classés.

Le bilan de la protection

Au 1^{er} janvier 2021, 44 540 immeubles sont protégés au titre des monuments historiques, dont 14 235 immeubles classés et 30 305 immeubles inscrits.

Le [bilan annuel de la protection](#) des immeubles au titre des monuments historiques permet de disposer d'un état de la protection en termes de statistiques, typologies, datation, nature des propriétaires.

Les conditions de la protection

Tout type d'**immeuble bâti** (édifice, ouvrage d'art, etc.) ou d'**immeuble non bâti** (parc ou jardin, grotte ornée, terrain renfermant des vestiges archéologiques, etc.) peut être protégé en totalité ou partiellement. Dans certains cas, seules les parties les plus remarquables sont protégées : façade et toitures, escalier, cheminée, salle décorée, etc. Un même immeuble peut faire l'objet de mesures de classement ou d'inscription. Un travail régulier de révision des protections est réalisé par les services de l'État en charge des monuments historiques.

La protection au titre des monuments historiques peut concerner des immeubles de **tout type d'architecture** (rurale, industrielle, commerciale, etc.) et de **toute époque**. Ainsi, le patrimoine industriel, scientifique et technique (usines, bâtiments et ouvrages d'art ferroviaires, etc.) prend une place de plus en plus importante parmi le patrimoine protégé, tout comme le patrimoine des XIX^e et XX^e siècles.

La protection au titre des monuments historiques n'a cependant pas vocation à s'appliquer aux immeubles les plus récents, construits il y a moins de 50 ans. La protection au titre des monuments historiques est, en principe, irréversible et nécessite un recul historique suffisant. Les immeubles plus récents et remarquables ont donc vocation à recevoir le label [Architecture contemporaine remarquable](#).

L'intérêt **historique** ou **artistique** de l'immeuble constitue le critère déterminant de la protection. La mesure d'inscription est décidée au niveau régional (décision du préfet de région après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture) tandis que le classement est décidé au niveau national (décision du ministre de la Culture après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture).

Au regard de ces critères et conditions, l'intérêt patrimonial d'un immeuble est évalué en fonction notamment de sa qualité architecturale ou artistique, son authenticité, son intégrité, sa rareté, son exemplarité, sa représentativité par rapport à un corpus ou à un type.

Autres types de protection

La protection au titre des monuments historiques n'est pas la seule mesure de protection applicable aux immeubles présentant un intérêt patrimonial.

Quand l'intérêt patrimonial d'un immeuble ne résulte pas de ses caractéristiques propres, en tant qu'édifice pris isolément, mais de son intégration dans un **ensemble urbain remarquable** (ville, village ou quartier), une protection peut être envisagée au titre des [sites patrimoniaux remarquables](#).

Les immeubles bâtis ou non bâtis ayant un intérêt patrimonial local - souvent appelés « **petit patrimoine** » - ont vocation à être protégés par le **plan local d'urbanisme** (PLU). Leur protection doit être sollicitée auprès de l'autorité compétente (maire ou président de l'intercommunalité).

La procédure de protection

La demande de protection au titre des monuments historiques peut émaner du propriétaire du bien, de l'affectataire, ou de toute personne y ayant intérêt (collectivité territoriales, association de défense du patrimoine, etc.). L'initiative d'une protection peut aussi venir des services du préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) ou du ministre de la Culture (direction générale des patrimoines et de l'architecture).

Les demandes de classement ou d'inscription d'immeubles au titre des monuments historiques doivent être adressées au préfet de région (direction régionale des affaires culturelles). Elles doivent être accompagnées de la description de l'immeuble, d'éléments relatifs à son histoire et à son architecture, ainsi que des photographies et des documents graphiques le représentant dans sa totalité et sous ses aspects les plus intéressants au point de vue de l'histoire ou de l'art.

L'**inscription** au titre des monuments historiques est décidée par arrêté du préfet de région, après avis de la [commission régionale du patrimoine et de l'architecture](#).

Le **classement** au titre des monuments historiques est décidé par **arrêté du ministre de la Culture**, après avis de la [Commission nationale du patrimoine et de l'architecture](#),

précédé d'un vœu de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, et au vu de l'accord du propriétaire. En l'absence d'accord du propriétaire, le classement d'un immeuble peut être prononcé par décret en Conseil d'État, mais cette procédure reste exceptionnelle.

Lorsque la conservation d'un immeuble présentant un intérêt patrimonial est menacée, une **instance de classement** au titre des monuments historiques peut être décidée par le ministre de la Culture. Cette décision place le bien sous le régime du classement pendant douze mois, laissant aux services de l'État le temps d'examiner l'opportunité d'une décision de protection (inscription ou classement) définitive. Il s'agit d'une mesure exceptionnelle.

Les effets de la protection

Le propriétaire a la responsabilité de la conservation du monument historique qui lui appartient. Lors de la vente de son bien, il a l'obligation de faire connaître au nouvel acquéreur l'existence de la servitude de classement ou d'inscription, et d'en informer dans les quinze jours le préfet de région.

En dehors des travaux d'entretien courant dispensés de formalités, l'**immeuble classé** au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé ou être l'objet de travaux sans **autorisation délivrée par le préfet de région**. Les travaux autorisés s'exécutent sous le **contrôle scientifique et technique** (CST) des services de l'État chargés des monuments historiques qui s'exerce dès le début des études documentaires et techniques préparatoires puis tout au long des travaux jusqu'à leur achèvement. La maîtrise d'œuvre de ces travaux doit être confiée à des catégories de professionnels spécialisés.

L'État peut mettre le propriétaire défaillant en demeure de réaliser les travaux devenus indispensables pour assurer la conservation de l'immeuble classé. En cas d'inaction du propriétaire, le préfet de région peut soit exécuter d'office les travaux en faisant supporter une part du financement au propriétaire soit engager une procédure d'expropriation.

En dehors des travaux d'entretien dispensés de formalités, les **travaux sur l'immeuble inscrit** sont soumis, dans la plupart des cas, à un **permis** (de construire, de démolir ou d'aménager) ou à une **déclaration préalable** au titre du code de l'urbanisme. La délivrance du permis ou la non-opposition à la déclaration préalable intervient après accord du préfet de région. Les travaux autorisés s'exécutent sous le **contrôle scientifique et technique** des services de l'État chargés des monuments historiques qui s'exerce tout au long des travaux jusqu'à leur achèvement. La maîtrise d'œuvre de ces travaux doit être confiée à un architecte dès lors qu'ils sont soumis à permis de construire au titre du code de l'urbanisme. Aucune exigence particulière de qualification de l'architecte n'est requise.

Pour en savoir plus : consulter le **livre VI du code du patrimoine** (partie législative et réglementaire) sur www.legifrance.gouv.fr