

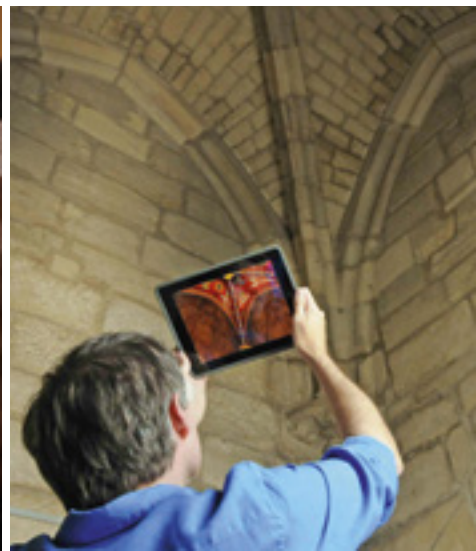


# UNE VRAIE STRATÉGIE

POUR LES MONUMENTS HISTORIQUES :

# ENSEMBLE,

VALORISONS ET INNOVONS !



# UNE VRAIE STRATÉGIE

POUR LES MONUMENTS HISTORIQUES :

# ENSEMBLE,

VALORISONS ET INNOVONS !



Hôtel de Nesmond • 57, quai de la Tournelle • 75005 Paris  
☎ 01 86 95 53 00 • [www.demeure-historique.org](http://www.demeure-historique.org)

- Octobre 2017 -

### **Crédits photographiques**

En couverture : © Fisher Photostudio / Stage de taille de pierre au logis de Moullins (72) © Philippe Favre / © Monkey Business / Visite en réalité augmentée au château de Vincennes (94) © Art Graphique Patrimoine

Page 3 : Restauration de chapiteau © Ancy-le-Franc

Page 5 : Vue aérienne du logis de Moullins (72) © Sabine de Rozières

Page 9 : Dôme et lanternon avant démontage La Bourbansais © DR

Page 15 : © DR

Page 23 : © Jacques PALUT

Page 29 : © Lotharingia

# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS ..... p. 5

▶ AXE STRATÉGIQUE n° 1 ..... p. 9

CONSERVER, VALORISER ET TRANSMETTRE  
UN MONUMENT HISTORIQUE : UNE MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

- › Intérêt général : une notion inhérente  
aux monuments historiques
- › Évolution de la notion d'évaluation

▶ AXE STRATÉGIQUE n° 2 ..... p. 15

SOUTENIR LES MONUMENTS HISTORIQUES :  
UN EFFORT COMMUN AU BÉNÉFICE DE TOUS

- › Crédits déconcentrés
- › Le désengagement des collectivités
- › La dépense fiscale

▶ AXE STRATÉGIQUE n° 3 ..... p. 23

ADAPTER LES NORMES AUX SPÉCIFICITÉS  
DES MONUMENTS HISTORIQUES

- › Un constat alarmant
- › Des conséquences inquiétantes ?

▶ AXE STRATÉGIQUE n° 4 ..... p. 29

LES MONUMENTS HISTORIQUES,  
ACTEURS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- › Patrimoine bâti et paysager : naturellement liés
- › Un engagement pour qui ?  
Les dérives de la politique énergétique nationale



# AVANT-PROPOS

**A** l'heure où la France est confrontée à des challenges d'importance (crise d'identité, de l'emploi, des finances publiques, de la sécurité, etc.), la Demeure Historique, en tant qu'association nationale reconnue d'utilité publique, entend redonner aux monuments historiques privés toute la place qui leur revient dans les débats publics, notamment en tant que contributeurs essentiels à la réduction de la fracture rurale observée dans notre pays.

Actuellement, plus de 1 000 monuments historiques sont en vente ou en manque de repreneurs sur le territoire, tandis que la durée moyenne de détention se réduit à 7 ans après l'acquisition d'un monument historique, du fait des difficultés croissantes que rencontrent les porteurs de projets.

Les questions de transmission et de reprise des monuments historiques deviennent de ce fait une réelle priorité. Les jeunes repreneurs, force vive et futurs conservateurs et dépositaires de ce patrimoine classé ou inscrit par l'État, doivent redoubler d'efforts et d'esprit d'innovation, afin de pérenniser et rendre économiquement viables les monuments historiques dont ils acceptent la charge. Cet esprit d'entreprise, notamment en milieu rural, est source de développement économique et d'attractivité des territoires.

L'empilement des normes ou leur incohérence, ainsi que des procédures de plus en plus complexes rendent la tâche des gestionnaires de plus en plus ardue. L'esprit d'entreprise se trouve ainsi étouffé sous le poids de normes, souvent incompréhensibles voire incohérentes entre elles.

Parallèlement, ces responsabilités croissantes ne sont accompagnées d'aucun effort financier de la part de l'État. Or, gérer un monument historique relève d'une mission d'intérêt général qui justifie un engagement financier équilibré entre le propriétaire-gestionnaire (public ou privé) et la collectivité. Il est donc primordial que cette dernière, dans le cadre d'une responsabilité partagée renforcée, s'investisse plus clairement et dans la durée.

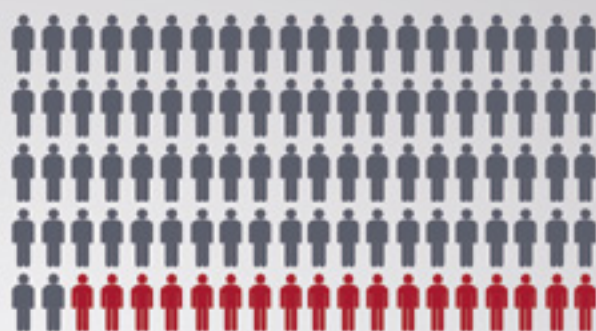
Il est donc aujourd'hui essentiel qu'une réflexion globale soit engagée avec tous les propriétaires-gestionnaires des monuments historiques afin que soit menée une réelle politique durable en faveur de ce patrimoine, pour apporter des solutions viables et pérennes aux problèmes et blocages recensés, et susciter des vocations nouvelles au sein des jeunes générations.

**Faute de quoi cette richesse collective sera définitivement perdue !**

**Jean de Lambertye,**  
président

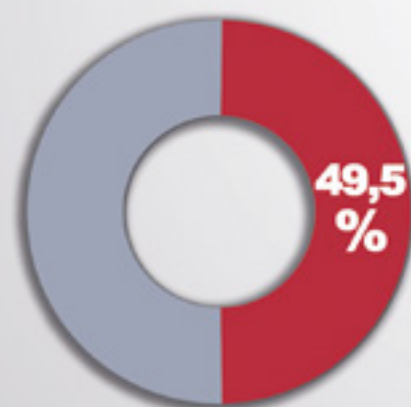


## Monuments inscrits et classés



## 500 000 emplois

- 33 000 emplois directs
- 280 000 emplois indirects
- 187 000 emplois induits



**MH**  
**PRIVÉS**



**21 milliards**  
de retombées économiques

**520 millions d'euros**  
de retombées directes liées aux  
monuments historiques et musées  
privés et publics

**20,6 milliards d'euros**  
de retombées indirectes (restauration  
du patrimoine, tourisme)



**9 millions de visiteurs accueillis**  
dans plus de 1 000 monuments  
historiques privés

### Sources :

- Chiffres-clés du ministère de la Culture et de la Communication édition 2016 - Un monument peut faire l'objet de plusieurs arrêtés de protection
- « Étude nationale des retombées économiques et sociales du patrimoine », ministère de la Culture et de la Communication - direction de l'Architecture et du Patrimoine (DAPA) - Mars 2009
- « Étude sur l'impact économique des monuments historiques privés sur l'économie des territoires », Demeure Historique, 2008 ;
- « Le rayonnement économique des monuments historiques privés. Dimensions, enjeux, stratégie », Xavier Greffe, 2011-2012.



AXE STRATÉGIQUE n° 1

CONSERVER,  
VALORISER  
ET TRANSMETTRE  
UN MONUMENT  
HISTORIQUE:  
UNE MISSION  
D'INTÉRÊT GÉNÉRAL



## L'ESSENTIEL

Un monument historique fait l'objet d'un classement ou d'une inscription par l'État (servitude) qui reconnaît ainsi sa valeur patrimoniale et la nécessité de le préserver, au nom de l'intérêt général. Sur les 44 675 arrêtés de protection pris par l'État, près de la moitié concernent des monuments historiques protégés appartenant à des propriétaires privés. Ainsi l'État, les collectivités territoriales et les propriétaires privés partagent ensemble la responsabilité de préserver et d'entretenir le patrimoine national. Tous participent ainsi pleinement à une mission d'intérêt général.

Certains propriétaires peinent à entretenir leur monument. Or, un monument historique abandonné ou en ruine est un élément dévalorisant pour une collectivité ou un territoire, contrairement à un monument restauré et entretenu qui constitue une valeur ajoutée et qui participe au rayonnement de cette collectivité par sa contribution à l'attractivité touristique.

Souvent ultimes théâtres de la vie culturelle locale, les monuments historiques permettent la préservation voire la revitalisation des territoires en créant un lien social et culturel, notamment au cœur des « déserts ruraux ». La contribution d'un monument historique à un territoire est indéniable : par son existence même en tant que repère chronologique de notre histoire, mais également par l'offre culturelle qu'il propose. C'est aussi une source de développement social, économique et touristique pour de nombreuses régions car l'activité des monuments historiques représente :

- près de 500 000 emplois sont liés à l'activité des monuments historiques,
- 21 milliards d'euros par an de retombées économiques.

La conservation et la gestion de monuments historiques exposent leurs propriétaires à de très lourdes charges, rendant ainsi leur exploitation structurellement déficitaire. Cependant, les pouvoirs publics ne tiennent pas compte de ces particularités pour ce qui concerne leur évaluation, notamment en milieu rural au regard de :

- l'ISF et des droits de succession: la notion de valeur vénale appliquée à des entités économiques structurellement déficitaires (en l'absence de dispositifs d'accompagnement) n'est évidemment pas significative, les références étant faussées par quelques achats « coup de cœur » de divers « oligarques » qui peuvent supporter d'importants déficits;
- la fiscalité locale: de la même façon, la valeur locative n'est pas plus significative, peu de monuments situés en zone rurale étant effectivement donnés en location.

Les lourdes charges fiscales qui en résultent représentent une perte de moyens qui pourraient être consacrés à l'entretien et à la restauration des monuments concernés.



# CONSERVER, VALORISER ET TRANSMETTRE UN MONUMENT HISTORIQUE : UNE MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

## CONSTAT

Les monuments historiques représentent l'identité des territoires, notamment ruraux, et contribuent directement à leur valorisation et à leur dynamique.

## PROPOSITION

Mettre en place un groupe de travail relatif à l'évaluation de la valeur fiscale des monuments historiques, en vue de compléter voire remplacer la notion de valeur vénale, inadéquate, par des valeurs tirées des flux de recettes et de dépenses des monuments historiques.

## INTÉRÊT GÉNÉRAL : UNE NOTION INHÉRENTE AUX MONUMENTS HISTORIQUES

La législation relative aux monuments historiques découle des lois du 31 décembre 1913 et du 23 juillet 1927. Elle constitue le socle de la réglementation en faveur de la préservation du patrimoine.

Aujourd'hui codifiée (articles L. 621-1 et L. 621-25 du Code du patrimoine), cette législation accorde une protection juridique aux immeubles dont la conservation présente un intérêt public, ou tout au moins suffisant. Cette protection est une reconnaissance par l'État de la valeur historique, artistique et architecturale d'un bien et de la nécessité de le préserver.

Compte tenu de son objet, la protection au titre des monuments historiques répond à un motif d'intérêt général (Conseil constitutionnel, 17 déc. 2011, n° 2011-207 QPC).

Ce dernier entraîne des restrictions au droit d'usage des immeubles protégés,

qu'ils soient publics ou privés, et la création d'une servitude d'utilité publique (Conseil constitutionnel, 17 déc. 2011, n° 2011-207 QPC). Pour cette raison, le propriétaire-gestionnaire se voit imposer, au nom de cet intérêt général et de plein droit, des charges auxquelles il ne peut se soustraire.

Ainsi, il sera soumis à des obligations pour les travaux qu'il souhaite entreprendre sur son bien (articles L. 621-9 et L. 621-27 du Code du patrimoine) : il doit, par exemple, obtenir une autorisation, recourir à un maître d'œuvre spécialisé, et ce, sous le contrôle scientifique et technique de l'État.

Dans certains cas, le propriétaire-gestionnaire peut être mis en demeure de réaliser des travaux voire être exproprié pour garantir la préservation du monument (articles L. 621-12 et suivants du Code du patrimoine).

Il a également la « responsabilité de la conservation » du monument (article L.621-29-1 du Code du patrimoine).

Toutefois, compte tenu de l'intérêt général voire public que présentent ces immeubles, cette responsabilité est partagée entre les propriétaires-gestionnaires et les collectivités publiques, et en particulier l'État.

Comme l'a rappelé la Cour européenne des droits de l'Homme (CEDH, *Kozacioğlu c. Turquie*, n° 2334/03, 19 février 2009), « la conservation du patrimoine culturel et, le cas échéant, son utilisation durable, ont pour but,

*outre le maintien d'une certaine qualité de vie, la préservation des racines historiques, culturelles et artistiques d'une région et de ses habitants. À ce titre, elles constituent une valeur essentielle dont la défense et la promotion incombent aux pouvoirs publics ».*

**Le soutien des collectivités publiques n'est que la concrétisation de cette responsabilité partagée, au nom de l'intérêt général, et ne peut donc être vu comme un avantage.**

## UNE ÉVOLUTION NÉCESSAIRE DE LA NOTION D'ÉVALUATION

Le tourisme est l'une des principales activités de notre pays : il représente 7,3 % du PIB de la France (chiffre issu de l'étude menée par la Direction générale des entreprises, chiffres clés du tourisme, édition 2016).

Le patrimoine bâti et paysager est l'un des facteurs clés de l'attractivité de la France.

Du simple fait de leur existence, les monuments historiques concourent au renforcement d'une identité locale. Ils participent à l'attractivité touristique d'un territoire ainsi qu'à la vie locale.

Le monument historique (ouvert ou non) permet la création d'emplois directs, indirects et induits, non délocalisables, ainsi que le maintien de savoir-faire, notamment dans le domaine de la restauration du bâti.

Les monuments recevant du public participent au développement économique local et jouent un rôle essentiel pour l'éducation artistique et culturelle, et ce, quelles que soient les modalités de cette ouverture.

Les dispositions fiscales (impôt sur le revenu et mécénat essentiellement) et budgétaires (subventions publiques) incitent à la mise en œuvre d'une ouverture dans le cadre de visites culturelles. Celles-ci sont le plus généralement déficitaires, compte tenu notamment des coûts d'entretien et de restauration (coût des matériaux et de la main-d'œuvre hautement qualifiée).

Pourtant, les monuments historiques privés sont aussi :

- des lieux d'expérimentation et de développement de modèles économiques innovants, concourant à l'attractivité économique et sociale d'un territoire ;
- des lieux privilégiés d'accueil de spectacles vivants et participent ainsi à la politique culturelle en faveur de la création artistique, reconnue comme un service public depuis la loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016.

---

## EXEMPLE CONCRET SUR L'APPORT ÉCONOMIQUE D'UN MONUMENT HISTORIQUE À UN TERRITOIRE

Un couple a acheté un monument dans un endroit isolé de Bretagne avec pour objectif principal de le restaurer et de le partager avec les autres. Ce couple a ainsi quitté son travail pour s'investir pleinement dans ce projet. Cette volonté de partage s'est traduite par l'intégration dans la vie du monument de personnes locales via un réseau associatif actif : 4 associations ont été créées et permettent aux adhérents de participer directement à la gestion du château et de son parc (conception de visites, réflexion botanique, organisation et conception de festivals...). Un esprit de solidarité très fort s'est créé autour du monument.

Parallèlement, les propriétaires ont mis en place une stratégie pour développer, sur le long terme, le tourisme local. Ils ont créé plusieurs circuits touristiques (randonnées, vélos...) dans lesquels s'inscrit le monument et ont développé différentes activités autour de celui-ci : dans l'ancienne mairie du village, création d'un éco hôtel avec un restaurant 4 étoiles (dégustation des fruits et légumes du potager du château), reprise d'une ancienne colonie de vacances pour en faire des hébergements...

Ils ont réussi à développer un véritable écosystème autour du monument permettant de le restaurer tout en redynamisant la vie culturelle et économique locale.

---

Globalement, les monuments historiques sont créateurs de richesse pour la collectivité qui bénéficie ainsi du rayonnement du monument sur son territoire, et non pour leurs propriétaires-gestionnaires qui restent majoritairement déficitaires.

Dans certains cas, ces derniers perdent même totalement l'usage privatif de leur monument ; ils n'en sont que les gestionnaires, les retombées financières éventuelles permettant tout juste de financer le coût de la préservation du bien.



A woman with her hair in a ponytail, wearing a dark grey hoodie, stands in profile on the left side of the frame. She is pointing her right hand towards a large, detailed mural on the wall. The mural depicts a historical scene with a prominent yellow building featuring a dome and classical architectural elements, surrounded by lush green trees and a body of water. The scene is set in a room with white paneled walls and a decorative molding at the base of the mural. In the foreground, the back of a person's head and a laptop screen are visible, suggesting a presentation or educational setting.

AXE STRATÉGIQUE n° 2

SOUTENIR  
LES MONUMENTS  
HISTORIQUES:  
UN EFFORT COMMUN  
AU BÉNÉFICE DE TOUS

## L'ESSENTIEL

Les monuments historiques constituent une richesse collective pour un territoire (en matière d'attractivité, de cadre de vie, de tourisme...) mais ils sont pour l'entité publique ou privée qui en a la charge un élément d'appauvrissement financier. Il est en effet très rare qu'un monument historique génère des flux de trésorerie positifs.

Le régime fiscal spécifique aux monuments historiques privés a fait la preuve de son efficacité depuis sa création en 1965. Depuis 2009, il a été rigoureusement limité à un engagement durable de conservation de 15 ans.

La dépense fiscale afférente au patrimoine monumental est stable et représente environ 60 millions d'euros, ce qui représente moins de 3 000 euros par an en moyenne par monument historique privé (inscrit ou classé par l'État). Cependant, la contribution des monuments historiques aux finances publiques est de près de 90 millions. Ainsi, les monuments historiques privés ne sont pas un coût pour la Nation. Bien au contraire, ils apportent directement une contribution nette de 30 millions d'euros aux finances publiques, sans compter l'incidence de retombées économiques.

C'est donc l'effort conjugué de propriétaires-gestionnaires privés, des collectivités territoriales et de l'État qui permet de créer une richesse pour notre pays.

Pourtant, alors que le nombre de monuments historiques inscrits ou classés augmente, la dépense budgétaire de l'État affectée au patrimoine stagne et celle des collectivités territoriales ne cesse de diminuer.



# SOUTENIR LES MONUMENTS HISTORIQUES: UN EFFORT COMMUN AU BÉNÉFICE DE TOUS

## CONSTAT

La gestion d'un monument historique s'inscrit dans le cadre d'un partage des responsabilités entre propriétaires-gestionnaires privés et personnes publiques (État et collectivités territoriales).

La gestion d'un monument historique s'inscrit dans la durée (au regard notamment de l'engagement de conservation).

## PROPOSITIONS

- ▶ Analyser la consommation des crédits affectés aux monuments historiques privés sur dix ans et augmenter les taux de subvention alloués par l'État à ce secteur pendant une période transitoire donnée pour contrebalancer le désengagement des collectivités territoriales.
- ▶ Mettre en place sur le long terme une réelle politique partenariale de l'État et des régions (au travers notamment de nouveaux contrats de plan État-région (CPER) ou d'accords-cadres) en faveur de la restauration, l'entretien et le développement économique des monuments historiques et des métiers qui s'y rattachent.

La restauration et l'entretien des monuments historiques ne sont possibles que dans le cadre d'un **financement équilibré** impliquant l'État, les collectivités territoriales et les personnes physiques ou morales qui en ont la responsabilité en tant que propriétaires-gestionnaires.

**Contrairement aux idées reçues, les monuments historiques sont compatibles avec l'objectif de maîtrise des dépenses publiques.**

**En effet, plusieurs études mettent en lumière que non seulement les monuments historiques ne coûtent pas au budget de l'État mais qu'ils sont même contributeurs nets pour la collectivité publique par le cercle vertueux économique et financier qu'ils génèrent.**

Cette préservation suppose donc un engagement collectif basé sur le principe d'une **responsabilité partagée** entre la puissance publique et les dits propriétaires-gestionnaires.



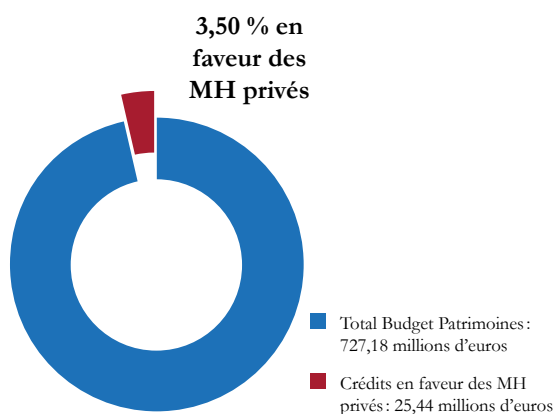
## CRÉDITS DÉCONCENTRÉS

Les crédits votés dans le cadre de la loi de Finances sont relativement stables depuis plusieurs années: Au sein du programme Patrimoines (n° 175), le total des crédits de paiement affectés aux monuments historiques pour 2017 est de **318,75 millions d'euros** dont 162,07 millions d'euros en faveur des monuments n'appartenant pas à l'État.

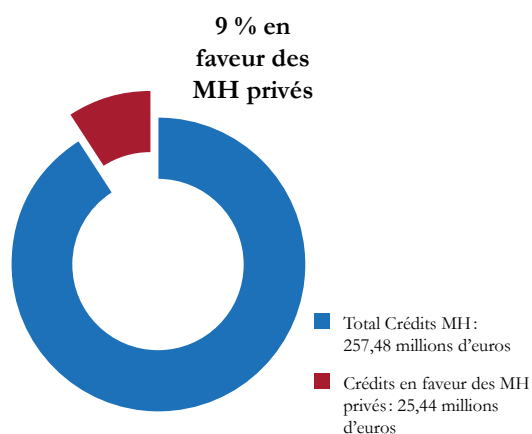
L'étude menée par la Demeure Historique permet de constater que la majeure partie de cette somme est affectée aux propriétaires publics (autres que l'État) et que **moins de 10 % des crédits affectés aux monuments historiques sont affectés aux monuments privés, représentant pourtant 50 % du parc monumental classé ou inscrit.**

### PART DES CRÉDITS EN FAVEUR DES MH PRIVÉS...

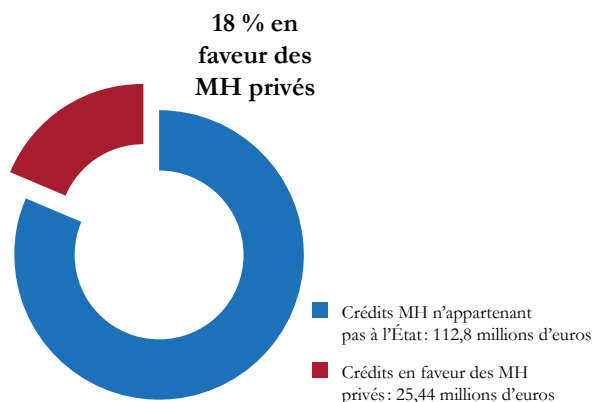
...au sein du programme Patrimoines



...au sein des crédits MH

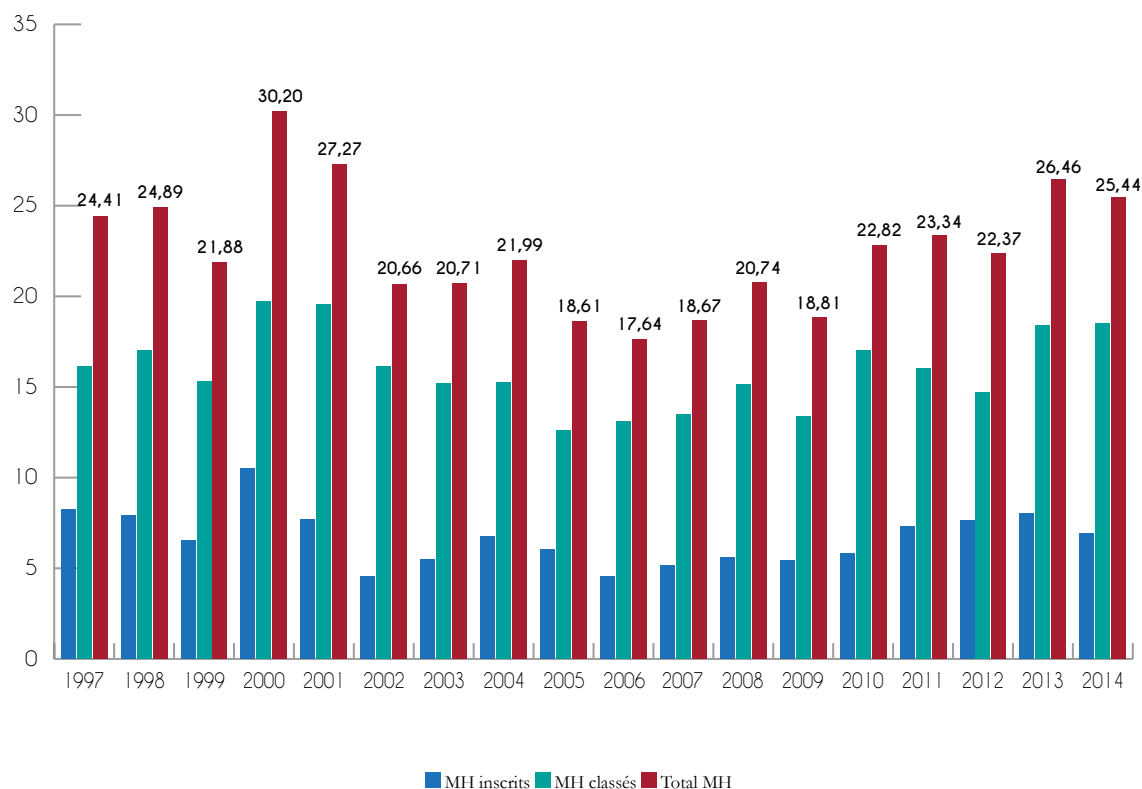


...au sein des crédits monuments n'appartenant pas à l'État



Source: Demeure Historique année 2016

COFINANCEMENTS DES DRAC EN FAVEUR DES MH PRIVÉS 1997-2014  
(en millions d'euros)



En analysant de plus près les « bleus budgétaires », **la Demeure Historique a constaté qu'il existait un différentiel important et chronique entre les crédits votés au Parlement et leur exécution.**

Ainsi en 2014, sur les 312,97 millions votés en faveur du patrimoine monumental, seuls 257,48 millions ont été effectivement payés, soit une **sous-consommation de 20 %.**

BUDGET CULTURE - PROGRAMME PATRIMOINES  
Comparatif sur 2009-2014 en millions d'euros

	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	Prévu	Exécuté	Prévu	Exécuté	Prévu	Exécuté	Prévu	Exécuté	Prévu	Exécuté	Prévu	Exécuté
<b>Total Crédits MH</b>	283,08	343,28	381,41	332,19	364,41	282,59	376,42	283,74	317,28	284,04	312,97	257,48
Total MH Hors grands projets *	243,36	312,28	341,69	295,03	336,14	247,81	333,41	241,63	296,28	263,74	297,97	239,68
Total Crédits MH non État	139,62	125,96	167,12	124,2	166,92	120,20	167,47	104,97	153,92	132,42	159,11	112,8
<b>Crédits en faveur des MH privés (Étude DH)</b>	18,81 soit <b>5,4 %</b> des crédits MH		22,82 soit <b>6,8 %</b> des crédits MH		23,34 soit <b>8,2 %</b> des crédits MH		22,37 soit <b>7,8 %</b> des crédits MH		26,46 soit <b>9,3 %</b> des crédits MH		25,44 soit <b>9,8 %</b> des crédits MH	

\* grands projets = catégorie de dépenses composée de crédits centraux pour les grands projets d'investissement public: Versailles, Louvre, Grands Palais, MUCEM, etc.

Source: Projets et Rapports annuels de performance (Pap et RAP) du budget Culture

**Ce phénomène de sous-consommation des crédits** peut avoir à terme des effets néfastes sur les programmations dans les années à venir, notamment leur non-réinscription au titre de la loi de finances, et de manière plus large pour tous les acteurs de la filière.

Ce phénomène est révélateur d'un « trompe-l'œil » chronique sur l'engagement de l'État en faveur des monuments historiques.



## LE DÉSENGAGEMENT DES COLLECTIVITÉS

À cela, s'ajoute le désengagement croissant des collectivités territoriales.

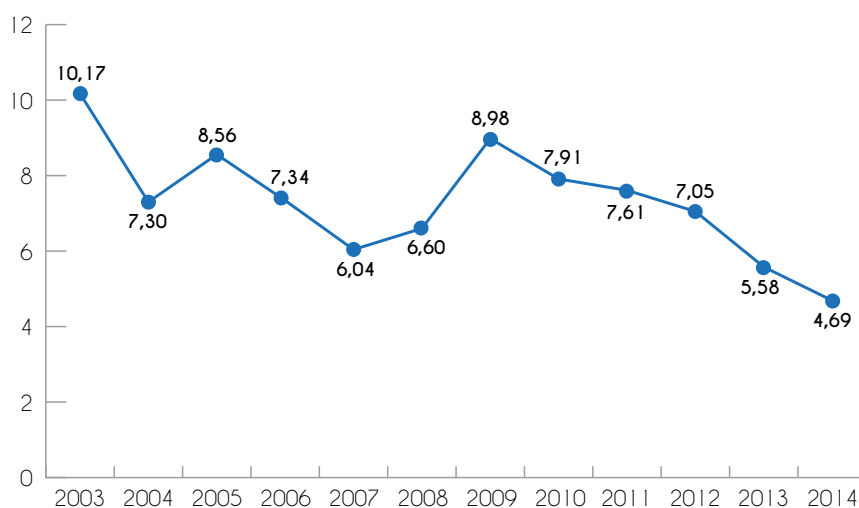
En 2014, le cumul de l'enveloppe affectée aux monuments historiques privés s'élevait à 7,8 millions d'euros pour 437 opérations, contre 11,8 millions d'euros en 2003, soit une baisse de plus d'un tiers.

Cette source de financement est très aléatoire et fluctuante.

Sur les 21 régions « historiques » de la métropole, 11 n'ont aucune politique de financement en faveur des monuments historiques privés, soit **52 % des régions interrogées**.

La somme totale versée par les conseils départementaux en 2014 est de 4,7 millions d'euros. 38 conseils départementaux n'interviennent pas en faveur des monuments historiques privés (contre 35 en 2012 et 27 en 2010) c'est-à-dire 41 % des départements interrogés.

ÉVOLUTION DES CRÉDITS DES CONSEILS DÉPARTEMENTAUX 2003-2014  
(en millions d'euros)



Entre 2003 et 2014, les crédits sont passés de 10,2 à 4,7 millions d'euros, soit une chute de 54 %.

Ce constat nous permet d'affirmer que de nombreux propriétaires-gestionnaires se trouvent aujourd'hui dans une impasse financière qui explique en partie le nombre élevé de monuments historiques actuellement mis en vente.

Cette baisse des crédits est également ressentie fortement par les entreprises de restauration qui voient de nombreux projets suspendus ou annulés. Les entreprises qualifiées en monuments historiques n'ont aucune visibilité sur les futurs chantiers, alors même qu'elles doivent anticiper les questions de main-d'œuvre et pérenniser les savoir-faire.

## LA DÉPENSE FISCALE

La dépense fiscale afférente aux monuments historiques (inscrits ou classés) ou assimilés (dont les immeubles agréés et labellisés par la Fondation du Patrimoine) représente

environ **58 millions d'euros** (chiffres la Demeure Historique)/**59 millions d'euros** (chiffres PLF 2012).

---

### EXTRAIT DE L'ÉTUDE « TOURNELLE », RÉALISÉE PAR LA DEMEURE HISTORIQUE

#### 1. Les monuments ne coûtent pas aux collectivités publiques, au contraire, ils leur rapportent

L'étude « Tournelle » est basée sur les montants des recettes et des charges de 513 monuments historiques en 2010 communiqués par 513 adhérents à l'association, de façon confidentielle. Ils ont permis d'affiner les évaluations déjà effectuées, à partir des données de l'année 2010 (impôt sur le revenu payable en 2011).

#### 2. Le coût des déductions fiscales est évalué à 44 millions d'euros

Les données de l'étude « Tournelle » ont été étendues, de la manière la plus rationnelle possible, aux quatorze mille monuments privés classés, inscrits ou agréés, qui sont, selon nos estimations, couverts par le régime spécifique. Nous parvenons, à partir de cette extrapolation, au même résultat global que le ministère de l'Économie et des Finances, qui a utilisé des méthodes toutes différentes.

Pour effectuer cette comparaison, il faut prendre en compte le coût du régime des immeubles labellisés par la Fondation du Patrimoine, qui répond à une finalité différente de la nôtre, mais que le ministère de l'Économie et des Finances inclut dans son chiffrage. À ce titre, 14 millions d'euros (évaluation exploratoire, hors Tournelle) ont été rajoutés aux 44 millions d'euros que coûtent au Trésor les déductions des monuments historiques. Le total atteint **58 millions d'euros**.

De son côté, le ministère de l'Économie et des Finances parvient à un total de 59 millions d'euros. La convergence est presque parfaite. On peut sembler-t-il en conclure que l'échantillon de l'étude « Tournelle » est de bonne qualité, et que notre méthode d'exploitation est valable.

#### 3. Ces déductions sont plus que compensées par les versements des monuments privés, qui sont donc, au total, contributeurs nets

La suite de l'étude porte, non plus sur les quatorze mille monuments, mais sur les 9 000 les plus significatifs. À partir des données de l'étude « Tournelle », nous évaluons, toujours au titre de 2010 :

- d'une part, ce que ces monuments ont reçu des collectivités publiques, soit 38 millions d'euros par l'effet des déductions fiscales (fraction des 44 millions ci-dessus), plus les subventions de l'État et des collectivités territoriales, soit 23 millions d'euros ; le total **atteint 61 millions d'euros** ;
- d'autre part, ce que les propriétaires-gestionnaires des monuments ont versé aux collectivités publiques (État, collectivités territoriales, Sécurité sociale), sous forme d'impôts de toute sorte (autres que l'impôt sur le revenu) et de cotisations sociales ; le total, incluant certains postes que notre chiffrage sous-estime, **atteint 89 millions d'euros**.

**Malgré les aléas du chiffrage, l'écart entre les deux totaux permet de conclure que les monuments historiques sont contributeurs nets aux budgets des collectivités publiques.**

---



AXE STRATÉGIQUE n° 3

ADAPTER LES NORMES  
AUX SPÉCIFICITÉS DES  
MONUMENTS  
HISTORIQUES

## L'ESSENTIEL

Les modèles fonciers qui ont permis la construction de monuments en milieu rural ont aujourd'hui disparu. Il est donc nécessaire de trouver de nouvelles sources de revenus *via* de nouveaux modèles économiques et d'utilisation des monuments historiques, en particulier en milieu rural.

Cette recherche de nouveaux modèles est nécessaire à la pérennisation des monuments historiques (notamment privés). Elle façonne la créativité, la liberté entrepreneuriale et l'innovation tout en enrichissant l'offre touristique, culturelle et économique au sein de nos territoires.

Pourtant, cette dynamique positive d'ensemble est bousculée quotidiennement par le poids normatif qui envahit tous les secteurs, s'accumule et se contredit. À cela s'ajoute la lourdeur des démarches administratives qui se multiplient. Autant de freins au développement de projets novateurs!

Depuis plusieurs années, les pouvoirs publics se sont engagés dans des processus de simplification qui conduisent au final à un empilement de normes « en silos » sans concertation (accessibilité, sécurité, continuité écologique, transition énergétique...).

Ces normes sont souvent prises en l'absence de discernement, d'harmonisation, sans application homogène sur le territoire et sans coordination et/ou arbitrage entre les différents services de l'État ou territoriaux (ex: SDIS).



# ADAPTER LES NORMES AUX SPÉCIFICITÉS DES MONUMENTS HISTORIQUES

## CONSTAT

La complexité de l'empilement normatif freine notamment le développement de nouveaux modèles économiques.

## PROPOSITIONS

- ▶ Disposer, en cas de contestation, d'une procédure de recours auprès du préfet de région contre la décision de la sous-commission départementale consultative de sécurité, sur le modèle du recours contre l'avis de l'ABF en matière d'urbanisme dans les abords des monuments historiques.
- ▶ Prévoir la présence systématique de l'ABF, ou tout autre membre de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), au sein de la sous-commission départementale consultative de sécurité lorsque les dossiers étudiés portent sur un monument historique.
- ▶ Intégrer le surcoût engendré par la mise en œuvre de ces normes dans les dépenses subventionnables.

La recherche de nouveaux modèles économiques pérennes engendre des situations de plus en plus complexes.

Pour être rentable, un monument historique privé doit se réinventer, trouver un nouvel usage, voire développer plusieurs activités. Cette diversification de l'offre et des publics complexifie la gestion parce qu'elle renvoie à une multiplicité de réglementations.

## UN CONSTAT ALARMANT

Cette gestion est entravée par :

### Une normalisation exacerbée et complexe :

- Multiplicité des normes.
- Niveau de technicité grandissant.
- Évolution constante des normes.
- Contradiction de certaines réglementations.

### Une mise aux normes coûteuse et disproportionnée :

Les coûts de mise aux normes et d'aménagements sont rarement justifiés par l'activité développée auxquels s'ajoute nécessairement le coût général annuel lié à l'entretien d'un monument.

### **Des professionnels indispensables mais parfois incompetents :**

La complexité des réglementations entraîne l'obligation de faire appel à des techniciens pour trouver au mieux une solution viable et conciliante des différents enjeux. Pourtant, les organismes agréés ayant une connaissance patrimoniale sont difficiles à trouver. La plupart de ces organismes appliquent strictement le dernier référentiel normatif sans prendre en compte la situation particulière du monument historique. Cela amène à des études coûteuses, généralement déconnectées de toute réali-

té et, par la suite, des travaux de mise aux normes inadaptés au cadre bâti protégé.

### **Difficile appréhension par les pouvoirs publics des enjeux liés aux monuments historiques privés :**

- Absence d'homogénéité dans l'application des normes au niveau local ;
- Enjeu patrimonial souvent négligé et mal appréhendé par les services publics locaux ;
- En cas de blocage : absence de contre-pouvoir et de médiateur.

---

## **EXEMPLE : L'AGENDA D'ACCESSIBILITÉ PROGRAMMÉE (AD'AP) APPLIQUÉ AUX MONUMENTS HISTORIQUES PRIVÉS**

En application de la loi du 11 février 2005<sup>1</sup>, dès lors qu'ils accueillent régulièrement du public (indépendamment de l'activité), tous les immeubles, en tant qu'établissements recevant du public (ERP), et les jardins, en tant qu'installations ouvertes au public (IOP), protégés au titre des monuments historiques doivent être accessibles au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Dans le cas contraire, une dernière possibilité a été prévue : déposer un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) permettant de proposer des travaux de mise en conformité sur trois ans. Cet Ad'AP devait être déposé au plus tard le 27 septembre 2015. De cette obligation découle l'application de l'ensemble des prescriptions techniques énumérées relatives à l'accessibilité<sup>2</sup>.

Face à cette réglementation, des explications sont proposées sur différents sites gouvernementaux mais sont vite incompréhensibles car inadaptables aux monuments historiques privés. En effet, aux normes techniques d'accessibilité s'ajoute la démarche administrative à mettre en œuvre : il faut remplir un formulaire cerfa très technique qui impose notamment la mention de travaux alors même que le propriétaire-gestionnaire privé d'un monument demande une dérogation pour ne pas réaliser de travaux qui dénatureraient le bâti protégé pour son intérêt architectural et historique.

Aucune modalité n'a été prévue pour que la demande de dérogation soit valable aux yeux de l'administration.

Aucune procédure n'a été prévue pour l'absence de travaux générée par la demande de dérogation.

Parallèlement, aucun interlocuteur ne semble avoir de solutions. Les services publics instructeurs – la direction départementale des territoires (DDT) – croulant sous les demandes, relèguent au second rang, le cas particulier du patrimoine privé protégé et n'offrent aucune explication, aucune aide pour adapter cette procédure aux monuments historiques. De l'autre côté, peu de Drac offrent une solution, certaines n'ayant même pas eu connaissance de l'Ad'AP.

---

1. Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

2. Notamment pour un monument historique, les normes techniques issues de l'arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public.

### **En conséquence :**

Presque tous les Ad'AP sont dans un premier temps systématiquement rejetés, sans aucune explication ou assistance. Ces rejets sèment un vent de panique auprès des propriétaires-gestionnaires privés.

La Demeure Historique demande alors à ses adhérents de faire remonter au siège de l'association les dossiers rejetés par la Direction départementale des Territoires (DDT) pour en dégager les critères sous-jacents. Elle crée ainsi une procédure spécifique de l'Ad'AP qui permet au propriétaire-gestionnaire d'optimiser les chances d'acceptation de son dossier ainsi que ses demandes de dérogations.

---

## **DES CONSÉQUENCES INQUIÉTANTES ?**

### **Frein au développement économique**

Cette normalisation exacerbée freine le développement d'activités économiques, touristiques et culturelles au sein des sites patrimoniaux voire dans certains cas, entraîne la fermeture des sites.

### **Découragement des porteurs de projets**

À l'heure où la présence de gestionnaires est un besoin de plus en plus pressant pour la préservation de notre patrimoine, les porteurs de projets sont les garants d'une reprise pérenne. Pour que la reprise d'un monument historique privé soit aujourd'hui viable, il faut réfléchir à un projet adapté à la configuration et aux moyens du site et trouver un pilote à ce projet.

Mais ces porteurs de projets restent encore rares dans la branche patrimoniale. Bien que sensible au patrimoine, la nouvelle génération est habituée au mouvement, à la rapidité et au changement. Elle tend à préférer une gestion temporaire pour développer un voire plusieurs projets spécifiques, plutôt que de s'attacher à une gestion permanente « classique » autour d'un monument historique.

L'absence d'accompagnement, tant au niveau des prescriptions techniques que des démarches administratives, accentue le découragement et l'incompréhension. Désarmés, les porteurs de projets ne peuvent pas se tourner vers un interlocuteur public identifié pour comprendre la marche à suivre ou essayer de débloquer une situation.

---

## EXEMPLE : PROBLÈMES RENCONTRÉS PAR UN PROPRIÉTAIRE-GESTIONNAIRE QUI DÉVELOPPE UN PROJET ÉCONOMIQUE AU SEIN DE SON MONUMENT HISTORIQUE

Suite à l'acquisition d'un monument historique, fermé au public, laissé à l'abandon et en mauvais état, son propriétaire-gestionnaire Monsieur N. souhaite le faire partager au public. Toutefois, la seule ouverture à la visite s'avère déficitaire. Il décide donc de réhabiliter les communs pour en faire un lieu de réceptions.

### Problème avec l'organisme agréé

Pour ce faire, il se rapproche d'un bureau d'études agréé : devis évalué à 7 000 euros pour une salle considérée comme un établissement recevant du public<sup>3</sup> (ERP) de 4<sup>e</sup> catégorie. Après que Monsieur N. ait insisté longuement, le technicien avoue finalement que la salle dédiée à la location ne fait que 98 m<sup>2</sup>. Elle est donc considérée comme un ERP de 5<sup>e</sup> catégorie avec une mise aux normes nettement plus légère. Monsieur N. obtient l'autorisation du maire pour ouvrir et louer sa salle pour des réceptions.

### Remise en question de l'autorisation - insécurité juridique

Après un an et demi d'activité, Monsieur X reçoit un courrier de la préfecture qui le qualifie d'« hors-la-loi ». Une visite sur place de la commission de sécurité est organisée : elle accepte l'exploitation pour l'année suivante sous réserve d'établir un dossier de mise en conformité avec le programme de travaux adéquat.

### Problème avec la commission de sécurité

Le dossier présenté en tant qu'ERP de 5<sup>e</sup> catégorie est refusé par la commission de sécurité : avis défavorable + classement de l'ERP en 4<sup>e</sup> catégorie + liste de travaux surréalistes et disproportionnés par rapport au bénéfice généré. Ces prescriptions sont à réaliser sous peine de fermeture de l'exploitation.

### Absence de médiateur - absence de contre-pouvoir

Désemparé et dans l'incompréhension la plus totale, Monsieur N. insiste pour passer en commission plénière et avoir la possibilité de plaider sa cause : il apporte les arguments juridiques adéquats (soutenus par le service juridique et technique de la Demeure Historique) mais la commission campe sur sa position sans pour autant la motiver. Monsieur N. change alors d'argumentaire : dans ces conditions, n'ayant pas les fonds nécessaires pour réaliser les travaux, il sera obligé de vendre le château. La commission propose alors un compromis : la salle de réceptions conserve son classement ERP de 4<sup>e</sup> catégorie mais Monsieur N. n'a plus de programme de travaux exorbitant à réaliser.

### Ralentissement de l'activité et coût d'investissement importants

L'affaire a duré plus de deux ans. Période pendant laquelle la patience, l'endurance et l'énergie du propriétaire-gestionnaire ont été mises à l'épreuve au lieu de converger vers le développement touristique et culturel du site. Ce dernier a failli arrêter à plusieurs reprises face à l'absence totale de soutien de la part de l'administration et à la lutte quotidienne pour se faire entendre alors même qu'il était dans son bon droit.

Plus de 100 000 euros ont été investis dans les travaux de mise en conformité.

---

3. Définition de l'ERP à l'article R123-2 du Code de la construction et de l'habitation.  
Dès lors qu'un monument historique est classé ERP, il doit respecter les prescriptions techniques issues du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique (arrêté du 25 juin 1980).



A photograph of a formal garden. On the left, a tall, dense green hedge runs vertically. In the foreground, a flower bed is filled with white and purple flowers. A small statue of a cherub is visible in the middle ground. In the background, there is a stone archway and more trees under a cloudy sky.

AXE STRATÉGIQUE n° 4

LES MONUMENTS  
HISTORIQUES,  
ACTEURS  
DU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE



## L'ESSENTIEL

Il a été rappelé à plusieurs reprises l'importance stratégique du tourisme pour la France, qui demeure la première destination touristique du fait notamment de son patrimoine bâti exceptionnel et de ses paysages.

Notre pays s'est engagé dans une transition énergétique de façon à réduire notre empreinte écologique source de grande déstabilisation climatique. Cette évolution et cette prise de conscience sont salutaires. Mais cette mutation – parfois erratique – bouleverse nos territoires et nos paysages. À l'heure actuelle, la politique publique de développement des énergies renouvelables a pris totalement le pas sur la protection du patrimoine, de paysages, du voisinage dont font souvent partie les monuments historiques. Les éoliennes « poussent » tels des champignons sans souci de leur impact pour leur environnement immédiat. Le résultat est terrifiant : nuisances sonores et visuelles tant pour les paysages que par l'effet stroboscopique des pales. Les conditions d'implantation et les modalités d'autorisation d'exploitation des éoliennes portent ainsi atteinte à notre environnement !

Tout dialogue avec les pouvoirs publics sur le sujet semble vain. Pourtant un consensus parlementaire avait failli permettre de trouver un compromis en mars 2016 lors des débats portant sur la loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine. L'amendement proposé par le rapporteur à la loi prévoyait que toute implantation d'éoliennes dans un rayon de 10 km autour d'un monument historique soit soumise à avis de la commission régionale patrimoine et architecture (CRPA) a été rejeté par le gouvernement. La circulaire ministérielle du 15 septembre 2008 dite « Albanel », quant à elle toujours en vigueur, prévoit la protection des monuments à l'égard des éoliennes sur une distance qui pourra aller jusqu'à 10 km et plus lorsque la protection de vues remarquables le justifiera. Mais, cette circulaire est mal appliquée.

**EXEMPLE CARICATURAL RÉCENT :** le feu vert donné à l'implantation d'éoliennes dans le voisinage immédiat de la cathédrale de Chartres.

Protéger l'environnement, ce n'est pas uniquement assurer une transition énergétique. Cela impose de prendre en compte l'ensemble des éléments de l'environnement : climat, voisinage, paysage et patrimoine... Il ne s'agit pas d'opposer les uns ou autres.

# LES MONUMENTS HISTORIQUES, ACTEURS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

## CONSTAT

Le patrimoine constitue une part essentielle du développement durable et en représente une expression intemporelle, nécessitant une conciliation entre le recours aux énergies renouvelables et la préservation du patrimoine au sein de son environnement ;  
Le service central de la prévention de la corruption a mis en lumière dans son rapport de 2013 les dérives liées au financement de l'éolien.

## PROPOSITIONS

- ▶ Appliquer les recommandations issues de la circulaire « Albanel » afin de préserver les cônes de vues remarquables des monuments, dans la lignée des principes énoncés par la convention européenne du paysage signée par la France à Florence le 20 octobre 2000 (ratifiée par la loi du 13 octobre 2005).
- ▶ Demander un rapport complet à la Cour des comptes sur le bilan du soutien public depuis 2003 à la filière éolienne et sur les retombées effectives de ce soutien en faveur de l'intérêt privé et de l'intérêt général.

## PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER: NATURELLEMENT LIÉS

La France s'est engagée depuis plusieurs années dans le développement des énergies renouvelables. À cet effet, elle a mis en place toute une série de règles permettant de favoriser l'implantation des éoliennes (suppression des ZDE, permis unique, etc.).

Les monuments historiques, qu'ils soient publics ou privés, font partie intégrante des paysages de la France, dont dépend, dans une large mesure, l'attrait touristique de notre pays. Cette approche globale a été réaffirmée par le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, le 24 avril 2015 qui a

reconnu la connexité entre le patrimoine bâti et l'environnement dans lequel il est implanté.

Le patrimoine bâti ne peut pas être dissocié du patrimoine non-bâti. Au demeurant, la plupart des monuments privés sont dotés de parcs et de jardins, qui sont souvent des conservatoires de la faune et de la flore.

**Ces sites représentent un enjeu de protection environnementale, patrimoniale et touristique majeur.**

Un arbitrage **intelligent et équilibré** doit être mené afin de faire cohabiter ces deux politiques publiques sur un patrimoine commun. Le développement des éoliennes ne doit pas se faire au détriment des monuments et de leurs perspectives.

**Les notions de « patrimoine » et « environnement » sont à appréhender de manière holistique et non à opposer.**

## UN ENGAGEMENT POUR QUI ? LES DÉRIVES DE LA POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE NATIONALE

Alors que certains pays reconsidèrent leur politique énergétique en matière de développement des éoliennes, reconnaissant les nuisances qu'elles peuvent occasionner, la France n'en tient pas compte. Au-delà des considérations environnementales, l'intérêt économique de l'exploitation d'éoliennes est même discutable.

Les schémas régionaux éoliens (SRE), cartes locales permettant d'envisager les territoires favorables ou défavorables au développement de l'éolien sont attaqués devant les

tribunaux. À ce jour, 12 SRE sur 22 ont été annulés **du fait notamment de l'absence d'évaluation environnementale.**

Malgré des avis négatifs des services de l'État, malgré des avis d'enquête publique défavorables, malgré les impacts paysagers forts qui sont souvent mis en exergue, nous assistons, selon les cas d'espèce, **à des simulacres d'enquêtes publiques qui laissent le champ libre aux promoteurs éoliens.**

---

### EXEMPLE : PROBLÈMES RENCONTRÉS PAR UN PROPRIÉTAIRE-GESTIONNAIRE QUI DÉVELOPPE UN PROJET ÉCONOMIQUE AU SEIN DE SON MONUMENT HISTORIQUE

À l'occasion de l'instruction d'un projet d'implantation de six éoliennes en covisibilité directe et majeure avec un monument emblématique de Bretagne, les services de l'État ont émis des avis négatifs jugeant l'impact paysager trop préjudiciable. Pour autant, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête se sont révélés être favorables avec comme principal (et seul) argument la priorité qui serait donnée aux énergies renouvelables. Le préfet a dans la foulée délivré les autorisations d'urbanisme.

Comment continuer à « donner envie » et surtout comment redonner de l'espoir et de la confiance à ces propriétaires-gestionnaires face à de telles décisions ?

---



Lorsque des consensus émergent et que les députés issus de différents partis politiques arrivent à se mettre d'accord sur une position commune, le gouvernement met son veto.

Ex : amendement proposé par le rapporteur à la loi relative à la Liberté de la Création, l'Architecture et le Patrimoine (qui avait proposé que tout projet d'éoliennes dans un rayon de 10 km autour d'un monument historique soit soumis à avis de la commission régionale patrimoine et architecture (CRPA)) a été retoqué par la ministre de la Culture et de la Communication.

Les propriétaires-gestionnaires de monuments historiques s'investissent énormément pour faire vivre ce patrimoine national mais les signaux d'alertes passent au rouge. En effet, une seule expression demeure : à quoi bon faire autant d'efforts ?

**Le patrimoine de la France est l'un de ses atouts majeurs et l'un de ses pôles d'excellence, il ne peut pas être aliéné au bénéfice d'intérêts privés.**



« Faire de chaque **monument**  
un **acteur du futur...** »

### UNE EXPÉRIENCE RECONNUE

Depuis 1924, la Demeure Historique fédère et accompagne les propriétaires-gestionnaires de monuments historiques privés et les conseille au quotidien dans leur mission de gestion, de valorisation et de transmission.

### DES ACTIONS D'ENVERGURE INNOVANTES

Interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics, la Demeure Historique est force de propositions pour permettre aux propriétaires-gestionnaires de monuments historiques de poursuivre leur mission dans un environnement juridique, fiscal et budgétaire de responsabilité partagée.

### EXPERTISE, COMPÉTENCES, RESSOURCES PARTAGÉES

Un service juridique et technique intervient sur toute question liée au droit social, développement du mécénat, maîtrise d'ouvrage, mise en accessibilité, création de structures juridiques et protection des abords. Consultations personnalisées, journées de formation, revue trimestrielle et Hors-Série Côté Jardins, dossiers thématiques et fiches techniques complètent ce dispositif.

### LA FORCE D'UN RÉSEAU

En liaison avec l'équipe du siège, les délégués régionaux et départementaux assurent un relais sur tout le territoire et organisent des réunions en lien avec les représentants des collectivités et services concernés.

### LA SYNERGIE D'UN GROUPE

Le groupe Demeure Historique est constitué de trois entités qui agissent en synergie :

- ▶ la Demeure Historique, association reconnue d'utilité publique en 1965,
- ▶ le Groupement d'Employeurs Monuments Historiques Emplois Services (GEMHES), créé en 2014, qui permet de mutualiser des besoins en main d'œuvre,
- ▶ la Fondation pour les Monuments Historiques (FMH), créée en 2008 sous l'égide de la Fondation de France, qui apporte un soutien financier à des projets de restauration et de mise en accessibilité de monuments et jardins, ainsi qu'un soutien aux savoir-faire par la remise de bourses d'études et l'organisation de chantiers-écoles.