Le Particulier

Monuments historiques privés, entre passion et contraintes

L'amour du patrimoine a un prix. Celui des travaux de rénovation et de l'entretien au quotidien. Il est en partie compensé par une fiscalité avantageuse. ***Par Laura Makary***

Un hôtel particulier datant du XVI[e] siècle en Haute-Saône. Les ruines d'un château médiéval en bordure de la Drôme. Un ancien prieuré près de Besançon. Une demeure Art déco dans les Hauts-de-France. Ou bien un manoir du XV[e] siècle situé en Mayenne. Tous ces biens de caractère ou au cachet particulier ont un dénominateur commun. Ils font partie des quelque 45 000 bâtiments français protégés au titre des monuments historiques, dont environ 45 % sont privés. Et ils sont à vendre. Contrairement à une idée répandue, un particulier peut parfaitement posséder un monument historique. Ou un bien dont seul un élément mérite cette qualification : un plafond peint, un portail ancien, une tour d'origine, un jardin remarquable, etc. Tous les monuments historiques n'ont pas besoin du même degré de protection. Les plus prestigieux, ceux qui présentent un intérêt public, sont particulièrement surveillés, dans le cadre du régime du classement, et placés sous la responsabilité directe du ministre de la Culture. Les autres sont simplement « inscrits » en raison de leur intérêt historique ou artistique, ce régime assurant leur préservation dans un cadre plus souple.

Si les prix des monuments historiques peuvent atteindre plusieurs millions d'euros, certains, à rénover, sont accessibles pour moins de 100 000 €.

GROUPE PATRICE BESSE

Classés ou inscrits, ces biens uniques en leur genre sont souvent en piteux état. Chacun d'eux porte son histoire. Tel domaine reçu en héritage a peu à peu été abandonné par son propriétaire. Telle bâtisse au riche passé a séduit un amoureux de vieilles pierres qui n'a pu mener à terme sa restauration. Pour éviter qu'ils ne tombent en ruine, divers avantages d'ordre financier, mais surtout fiscal, sont accordés à leurs propriétaires en vue d'alléger le poids de leur restauration et de leur entretien. Des associations locales ou nationales leur apportent également un soutien souvent indispensable. Si vous possédez un monument historique ou souhaitez en acquérir un, voici un bref aperçu des contraintes qui pèseront sur vous et des compensations qui vous seront accordées. Elles vont de pair.

Un projet difficile à chiffrer

L'idée d'acquérir un monument historique, qu'il soit inscrit ou classé, vous séduit, mais vous craignez que cela soit hors de votre portée ? Cette crainte n'est pas toujours fondée, car il en existe de toutes natures et de toutes sortes. Si l'on excepte les biens les plus exceptionnels, dont le prix grimpe à plusieurs millions d'euros, le plancher est de 90 000 à 250 000 € pour les plus mal en point et de 450 000 à 800 000 € pour ceux qui ont été entretenus mais doivent être remis au goût du jour.

40 %

du patrimoine immobilier protégé au titre des monuments historiques date du Moyen Âge, 38 % des Temps modernes, 15 % de l'époque contemporaine (dont un tiers du XX[e] siècle).

Ministère de la Culture

Il est toutefois difficile de les évaluer. D'abord, parce que les éléments de comparaison sont rares et qu'aucune moyenne n'a de sens. Ensuite, parce que les travaux à effectuer sont une composante importante de leur valeur. Or, le montant des travaux est lui-même difficile à anticiper, notamment en raison des multiples surprises, souvent mauvaises, que l'on découvre en cours de chantier. Naturellement, il est supérieur à celui d'un chantier classique, car les matériaux et techniques utilisés à l'origine doivent être respectés. *« Prenons l'exemple d'une fresque du XV[e] siècle. Il faut trouver des compétences particulières, des artisans dédiés. Tout cela a un coût »*, explique Patrice Besse, à la tête du réseau d'agences portant son nom, qui vend régulièrement des monuments classés ou inscrits. Rodolphe Albert, président de l'opérateur Histoire & Patrimoine (voir p. 47), confirme : *« Je compare souvent avec le coût des travaux dans le neuf. Aujourd'hui, en France, une construction revient à environ 1 500 €/m². Sur nos chantiers de restauration de monuments historiques, les travaux se montent à 3 500, voire 4 000 €/m² ! Cela s'explique par les contraintes, les matériaux onéreux, les métiers pointus qui interviennent, etc. »* Ces prix ne s'appliqueront pas forcément aux chantiers des particuliers, mais ils donnent une idée des montants à engager. Si tout projet d'achat ou de restauration est donc difficile à budgéter, cela reste un exercice incontournable.

Rencontrer les différents acteurs

Quand le bien nécessite une rénovation lourde, il est important de consulter en amont les services et les personnes avec lesquels il faudra avancer main dans la main. Les deux principaux sont la direction régionale des affaires culturelles (Drac) et l'architecte des Bâtiments de France (ABF). *« Je recommande vraiment de rencontrer les différents acteurs, afin de leur présenter son projet et de comprendre la démarche et la vision dans lesquelles ils s'inscrivent. Il faut s'assurer d'être sur la même longueur d'onde. Cela permettra d'éviter d'éventuels déboires par la suite »*, souligne Éric Carmié, fondateur de l'agence Immobilier Monuments his- •••

••• toriques et du site d'annonces Châteaux pour tous. Surtout quand le propriétaire a besoin, afin de financer sa restauration, de rénover rapidement un appartement ou une dépendance pour les mettre en location. Mieux vaut partir du bon pied pour éviter tout retard qui serait préjudiciable à l'équilibre du projet.

Une restauration sous surveillance

Concrètement, voici ce qu'implique la tutelle administrative sous laquelle sont placés les monuments historiques. Si vous possédez un bien soumis au régime du classement (partiel ou total), le préfet de région doit autoriser préalablement tous les travaux de restauration ou de modification, et a fortiori de destruction (ceci est aussi valable pour les arbres classés), que vous souhaitez entreprendre. La demande d'autorisation, déposée auprès de l'ABF, sera instruite par les services de la Drac. Vos travaux devront être effectués sous la maîtrise d'œuvre d'un architecte qualifié, un architecte du patrimoine ou un architecte en chef des monuments historiques. La liste des travaux soumis à cette procédure se trouve à l'article R 621-11 du code du patrimoine. Notez que ceux relevant de l'entretien, y compris les réparations ponctuelles, ne nécessitent aucune autorisation : remplacement d'éléments manquants, remise en peinture, démoussage, révision des solins et de l'étanchéité, des joints de maçonnerie, curage, taille, élagage, notamment. Vous avez toutefois intérêt à contacter votre unité départementale de l'architecture et du patrimoine (Udap) pour prendre conseil avant d'exécuter ces tâches.

Si votre bâtiment relève du régime de l'inscription (partiellement ou totalement), vous devrez simplement informer le préfet de région des travaux de restauration ou de modification que vous envisagez, 4 mois avant de les commencer, et déposer, le cas échéant, une demande d'autorisation (déclaration préalable ou permis de construire) en mairie, selon ce que prescrit le code de l'urbanisme. Si les travaux sont soumis à permis de construire, la maîtrise d'œuvre devra être confiée à un architecte, sans exigence particulière de qualification.

Toutes ces formalités administratives allongent les délais pour obtenir des autorisations et ralentissent les travaux. « *Cela peut sembler contraignant pour le propriétaire, mais ce système est vertueux, car il participe à protéger les biens, ainsi que la qualité architecturale et patrimoniale de notre pays* », estime Olivier Brunet, directeur de l'agence Barnes Propriétés et Châteaux.

Des aides financières nombreuses

Afin de soutenir les propriétaires dans la préservation de ce patrimoine, des aides financières leur sont dédiées. Il faut se faire assister pour monter ses dossiers, mais cela vaut la peine : ces aides peuvent permettre de boucler un plan de financement. À commencer par les subventions de la Drac. Celle-ci, lorsqu'elle participe, finance en •••

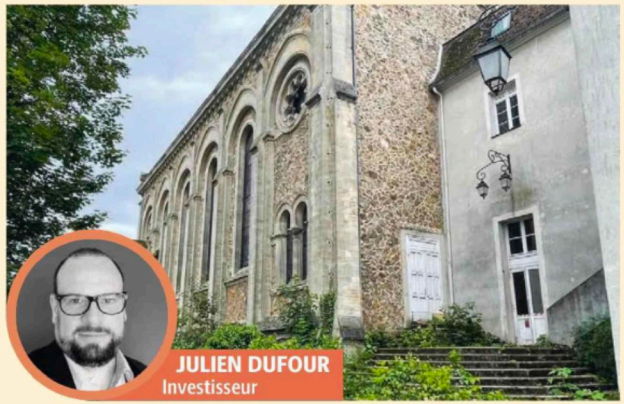
UN LABEL QUI GAGNE À ÊTRE CONNU

Certains bâtiments (ou jardins) ont un intérêt historique ou artistique, sans pour autant être protégés au titre des monuments historiques. C'est là qu'intervient la Fondation du Patrimoine. Pour peu que le bien soit situé dans une zone rurale, un bourg, une petite ville (moins de 20 000 habitants), un site patrimonial remarquable (SPR) ou soit classé au titre du code de l'environnement, la fondation peut lui décerner son label. Celui-ci permet au propriétaire (particulier ou société civile immobilière) d'obtenir une aide financière pour ses travaux – pourvu qu'ils n'aient pas commencé et s'inscrivent dans un projet de restauration de qualité. Délivré pour 3 ans, il donne aussi accès au régime fiscal favorable des monuments historiques. Le bien doit présenter des qualités architecturales ou paysagères distinctives et être visible de la voie publique ou accessible au public. Certains éléments non habitables caractéristiques du patrimoine rural, comme un pigeonnier, un lavoir, un moulin, etc., peuvent cependant se voir attribuer le label, où qu'ils soient situés.

TÉMOIGNAGE

« JE SUIS PASSÉ PAR UNE SOCIÉTÉ SPÉCIALISÉE »

L'achat d'un appartement dans un monument historique restauré par une société spécialisée dans ces opérations ouvre droit aux mêmes avantages fiscaux qu'un achat en direct.



JULIEN DUFOUR
Investisseur

En 2020, Julien Dufour réalise une acquisition immobilière un peu particulière. Ce quinquagénaire désireux d'investir achète en effet un studio de 25 m² situé dans le collège de Juilly, en Seine-et-Marne, un bâtiment classé monument historique. Ce collège, Julien le connaît bien : il y a été élève et interne dans les années 1980. « *L'établissement avait, depuis, cessé son activité, et le bâtiment était tombé en décrépitude. J'ai vu une vidéo de la société Histoire & Patrimoine, qui s'apprêtait à le réhabiliter pour y créer plus de 200 logements en vue de les revendre. Je me suis dit : "Pourquoi pas ?"* » Julien signe un compromis pour un appartement à 50 000 €, auxquels viendront s'ajouter 100 000 € de travaux, réalisés par Histoire & Patrimoine. Un budget qu'il juge raisonnable compte tenu de la qualité du bâti. Outre cet aspect patrimonial, l'argument fiscal s'avère convaincant. « *Étant imposé dans la tranche des 30 %, j'ai pu réaliser une économie d'impôt de 8 000 à 9 000 € par an durant les 5 années qu'ont duré les travaux, grâce à la déductibilité des charges* [voir p. 48]. » Julien sera livré cette année, et il compte louer son studio pendant au moins 3 ans. En contrepartie des avantages fiscaux dont il a bénéficié, il sait qu'il devra le conserver durant 15 ans. Mais notre témoin se déclare ravi de mêler à sa nostalgie personnelle un projet d'investissement.

Une opération clés en main

Cette acquisition s'inscrit dans une opération montée par une société spécialisée dans les projets de ce type. L'opérateur acquiert un monument historique pour le restaurer et y créer des logements individuels. Ces derniers sont ensuite proposés à la vente, soit en direct, comme le fait Histoire & Patrimoine, soit via un cabinet de gestion de patrimoine. Les travaux sont gérés par l'opérateur, depuis la signature jusqu'à la livraison. « *C'est l'un des avantages du régime des monuments historiques*, explique Rodolphe Albert, président d'Histoire & Patrimoine. *Nos travaux en amont de la livraison permettent aux acquéreurs d'être sereins durant une longue période. Et si, plus tard, ils doivent réaliser de nouveaux travaux d'entretien et de rénovation, ces derniers seront eux aussi déductibles de leurs revenus. Le caractère de monument historique est pérenne, étant attaché à l'immeuble.* »

J.DUFOUR, COLLFERS.

••• moyenne 40 % des travaux sur un immeuble classé et 20 % sur un immeuble inscrit. Hélas, les crédits disponibles sont très vite dépensés. Qui plus est, l'attribution d'une subvention n'a aucun caractère automatique. Elle dépend des caractéristiques du bien à restaurer, de son état actuel, de la nature des travaux envisagés, des efforts consentis par le propriétaire et, de fait, des crédits restants.

Il existe heureusement d'autres aides, comme celles qui sont accordées par le biais de la Fondation du Patrimoine (fondation-patrimoine.org/soumettre-un-projet/obtenir-une-aide-financiere). Celle-ci intervient dans de nombreux programmes, comme le Loto du patrimoine ; Patrimoine et Tourisme local, financé par Airbnb ; ou encore les Trophées Impact, qui récompensent les projets exemplaires pour leur impact économique, social, environnemental, sécuritaire ou culturel. En 2024, 13 trophées ont ainsi été décernés, et 2,5 millions d'euros d'aides distribuées.

Le mécénat peut aussi permettre d'obtenir des fonds. Notamment par l'entremise de La Demeure historique, une association centenaire reconnue d'utilité publique qui informe et oriente les propriétaires et gestionnaires privés vers les différentes sources de financement privé susceptibles de les aider à réaliser des travaux de restauration (demeure-historique.org/nos-missions/financement/mecenat). Enfin, signalons que le code du patrimoine permet de déroger à l'interdiction d'affichage publicitaire sur les monuments historiques dans le cas des bâches mises en place sur l'échafaudage à l'occasion de travaux extérieurs *(art. L 621-29-8)*. Cette dérogation est soumise à autorisation. Elle permet de dégager des recettes pour financer des travaux, mais elle profite essentiellement aux monuments visibles et très visités.

6 163

immeubles protégés étaient situés en Nouvelle-Aquitaine au 31 décembre 2022. C'est la région qui en compte le plus, devant l'Auvergne-Rhône-Alpes (4 750), l'Occitanie (4 713) et le Grand Est (4 313).

Ministère de la Culture

Des charges déductibles du revenu imposable

À côté de ces différentes aides, l'outil le plus significatif offert aux propriétaires pour construire un projet durable de restauration reste le régime fiscal avantageux mis en place par les pouvoirs publics. Sous réserve du respect de certaines conditions, le propriétaire d'un immeuble classé ou inscrit peut ainsi déduire de ses revenus les dépenses liées à sa restauration, sa conservation, ainsi que son entretien. Travaux, taxe foncière, intérêts d'emprunt, primes d'assurances, tout cela est déductible.

Lorsque le bâtiment n'est pas loué et s'il est fermé au public, son propriétaire peut défalquer de son revenu imposable de l'année 50 % de ses charges. Si le bien est ouvert au public, le taux de la déduction grimpe à 100 %. Cette ouverture à la visite, gratuite ou payante, doit être effective 40 jours par an entre le 1er juillet et le 30 septembre, ou 50 jours, dont 25 non ouvrables (fériés ou dimanche), entre le 1er avril et le 30 septembre. *« Souvent, nos clients font le choix de l'ouverture tout simplement parce qu'ils sont des passionnés. Très peu le font uniquement pour des raisons fiscales »*, relève Patrice Besse. À savoir : lorsque les travaux sont subventionnés par la Drac, le propriétaire ne peut déduire que le reste à charge de son revenu imposable, pour les monuments ne produisant pas de revenus. Par ailleurs, un éventuel excédent de charges n'ouvre pas droit à un report sur les revenus des années suivantes.

Lorsque le bâtiment est loué non meublé, en tout ou partie, le propriétaire peut déduire la totalité des dépenses portant sur la partie du bien générant un revenu foncier. Si ses charges excèdent son revenu, cela crée un déficit foncier, qui peut être imputé, sans limitation de montant, sur son revenu global. L'éventuel excédent est reportable sur les revenus des années suivantes, jusqu'à la 6e année incluse. Marie-Antoinette Guérard, juriste-fiscaliste à l'association La Demeure historique, soulève toutefois un point de vigilance : lorsque le monument bénéficie de subventions, celles-ci doivent être déclarées l'année de leur perception. *« Le risque est alors d'être imposable sur les sommes versées s'il n'y a pas assez de charges déductibles cette même année »*, avertit-elle.

Une transmission exonérée sous conditions

L'autre grande spécificité du régime des monuments historiques concerne les règles de transmission. Selon l'article 795 A du code général des impôts, « sont exonérés des droits de mutation à titre gratuit les biens immeubles *[...]* qui sont, pour l'essentiel, classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ainsi que les biens meubles qui en constituent le complément historique ou artistique, dès lors que les héritiers, les donataires ou les légataires ont souscrit avec *[l'administration]* une convention à durée indéterminée prévoyant le maintien dans l'immeuble des meubles exonérés et leurs conditions de présentation, les modalités d'accès du public ainsi que les conditions d'entretien des biens exonérés *[...]* ». Ce dispositif, qui permet de transmettre à ses héritiers, par donation de son vivant ou par voie de succession, un bien libre de droits, est donc assorti d'une importante contrepartie. Les héritiers doivent s'engager à conserver le bien exonéré, à l'entretenir et à l'ouvrir au public, a priori leur vie durant. S'ils ne respectent pas la convention signée, les bénéficiaires seront soumis aux droits de mutation sur la base de sa valeur au jour où la convention n'a pas été respectée. À moins que sa valeur au jour de la transmission soit plus élevée, auquel cas c'est celle-ci qui sera retenue. La note risque donc d'être salée. *« Aucune décote n'est appliquée. Si l'héritier garde le bien et l'entretient pendant 40 ans, puis décide de le vendre, il devra en théorie payer l'intégralité des droits »*, confirme Marie-Antoinette Guérard.

Les dispositifs entourant les monuments historiques peuvent donc se révéler intéressants pour les particuliers, mais ils sont aussi contraignants, et sont donc réservés à des personnes sincèrement attachées au patrimoine. *« Il faut avoir la passion chevillée au corps pour une telle aventure. Un bien historique ne peut pas être un simple coup financier, ce sont des projets de très long terme »*, souligne Patrice Besse. Une analyse partagée par le ministère de la Culture, qui indique sur son site que « le régime fiscal des monuments historiques ne constitue pas un produit d'optimisation fiscale, mais est la contrepartie de charges supplémentaires réellement supportées par les propriétaires dans l'intérêt de la conservation du patrimoine national ». ■

ISTOCK

LA PROTECTION AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES EN 3 ÉTAPES

Vous possédez un bien pour lequel vous souhaitez bénéficier du régime des monuments historiques ? Adressez-vous à la direction régionale des affaires culturelles (Drac, placée sous l'autorité du préfet de région) du lieu où il est situé. La protection s'obtient en 3 étapes :

1 LE DÉPÔT DU DOSSIER Vous devez accompagner votre demande d'une description de l'immeuble, des éléments relatifs à son histoire et à son architecture, de photographies et documents graphiques le représentant dans sa totalité et sous ses aspects les plus intéressants, du point de vue de l'histoire et de l'art.

2 L'EXAMEN POUR AVIS DE LA CRPA La commission régionale du patrimoine et de l'architecture, rassemblant élus, associations, personnalités et représentants de l'État, examine les dossiers en première intention. Elle émet un premier avis consultatif, qui, de l'aveu même des pouvoirs publics, est généralement largement suivi par le préfet de région.

3 L'EXAMEN PAR LA CNPA Si le dossier passe l'étape 2, la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture l'étudie à son tour. Si elle le valide, le classement ou l'inscription est acquis. Un arrêté du préfet l'officialise.