



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Réhabilitation des biens immobiliers à proximité des monuments historiques

Question écrite n° 13338

Texte de la question

M. Dimitri Houbron appelle l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les réhabilitations des biens immobiliers à proximité des monuments historiques. Il rappelle qu'un projet de loi, toujours en cours d'examen, prévoit d'adapter les avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), et de simplifier les modalités de recours. Il explique que la démolition d'immeubles dangereux, y compris lorsqu'ils présentent un intérêt patrimonial, peut s'avérer nécessaire lorsque les risques qu'ils font encourir sont élevés. Il précise, pourtant, que dans certains cas, le processus de démolition est freiné par les exigences, certes légitimes, de l'architecte des bâtiments de France (ABF), au titre de la préservation du patrimoine. Il soutient la mesure du projet de loi qui prévoit de faciliter les opérations de traitement de l'habitat indigne dans les secteurs patrimonialement protégés en rendant consultatifs, dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les avis d'ABF portant sur immeubles sous arrêtés des maires, préfets ou présidents d'EPCI et traitant de la sécurité ou de la salubrité de ces biens. Il justifie ce soutien par le fait que les collectivités, et plus particulièrement les communes, sont tenues par le maintien de l'ordre public à savoir la mise en œuvre de toutes les mesures possibles et légales pour sauvegarder la sécurité des usagers par la prévention des risques notamment la démolition des immeubles dangereux. Il soutient, par conséquent, la disposition visant à simplifier les recours des collectivités auprès du préfet de région contre les avis des ABF en prévoyant que le silence du préfet vaut acceptation du recours. Il soutient, enfin, le fait que ces mesures ne concernent pas les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Il justifie ce soutien par le fait que la dégradation, avancée ou non, d'un immeuble classé ou inscrit au titre de monument historique, ne doit justifier sa démolition qu'en cas d'ultime recours et si l'ensemble des études, y compris celle de l'ABF, ont démontré qu'il n'était pas possible de procéder à une réhabilitation de l'immeuble visé. Il rappelle que, si la sécurité des administrés est une priorité, son maintien ne doit pas nécessairement être conditionné à la démolition d'un immeuble classé ou historique ; elle peut passer par des mesures réglementaires comme une privation temporaire et proportionnée de liberté matérialisée, à titre d'exemple, par l'interdiction de circuler dans la rue où se situe ledit immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. Il s'interroge, cependant, sur les marges de manœuvres des collectivités territoriales compétentes et des bailleurs privés pour réhabiliter un bien immobilier situé dans le voisinage d'un immeuble classé ou inscrit au titre de monument historique. Il précise, sauf erreur de sa part, que cette question n'est pas entièrement traitée dans le projet de loi en cours d'examen. Il complète son interrogation par le fait que les collectivités et les bailleurs privés sont corsetés par des mesures trop rigides, même en cas de mesures préventives de nature à préserver l'intégrité du bâtiment classé, qui les empêchent de réhabiliter un immeuble voisin. Ainsi, il le remercie de lui faire part de ses orientations et avis sur cette problématique relatives aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux réhabilitations des biens immobiliers à proximité des immeubles classés ou inscrits au titre de monument historique.

Texte de la réponse

Le code du patrimoine soumet à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) les travaux en abords de monuments historiques et site patrimonial remarquable. Cet accord de l'ABF a permis de sauvegarder le

patrimoine des territoires. L'article 56 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) prévoit cependant une exception à ce principe en transformant l'accord de l'ABF en « avis simple » pour les travaux liés à certaines opérations de lutte contre l'habitat indigne notamment, afin de donner la priorité au traitement de la situation d'extrême dégradation de cet habitat. Dans ces cas graves, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation n'est pas liée par cet avis. Afin de limiter les impacts sur le patrimoine, le dialogue entre l'ABF et l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme doit être favorisé. S'agissant de la réhabilitation des immeubles situés en abords de monuments historiques, l'ABF demeure à la disposition des collectivités territoriales et des bailleurs privés, afin de les orienter dans la définition de leur projet et d'échanger sur les options possibles. La mission de conseil de l'ABF fait d'ailleurs partie de la stratégie pluriannuelle en faveur du patrimoine présentée par le ministère de la culture à la fin de l'année 2017. Les architectes des Bâtiments de France constituent un réseau d'experts qui veillent à la promotion de la qualité architecturale et participent à l'aménagement du territoire, en lien avec les collectivités territoriales et les autres services de l'État. Chaque année, ce sont près de 400 000 autorisations de travaux qui bénéficient de l'expertise des ABF. Sur ces 400 000 autorisations de travaux, on dénombre environ 100 recours administratifs préalables obligatoires, demandeurs et autorités compétentes confondus, soit moins de 0,01 % des dossiers traités chaque année. Dans le cadre du recours de l'autorité compétente, le dossier de demande d'autorisation de travaux et l'avis de l'ABF sont soumis à l'examen de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture composée de personnalités titulaires d'un mandat électif, de représentants de l'État et de personnalités qualifiées. Ce recours administratif préalable obligatoire constitue un véritable contrôle de l'avis de l'ABF. Outre le conseil aux porteurs de projet et aux collectivités territoriales, l'ABF peut proposer l'élaboration d'un périmètre délimité des abords, adapté aux enjeux spécifiques de chaque monument historique et de son environnement et qui permet une meilleure lisibilité des enjeux patrimoniaux. Ces périmètres, qui peuvent également être proposés par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, font l'objet d'un travail de concertation associant les personnes concernées par la protection et la mise en valeur du monument historique et de ses abords : commune où se situe le monument historique, habitants, propriétaire du monument historique, services de l'État. Enfin, les travaux sur les immeubles situés en abords de monuments historiques peuvent bénéficier du label de la fondation du patrimoine ouvrant droit à un avantage fiscal selon des critères spécifiques ou d'une subvention de la direction régionale des affaires culturelles.

Données clés

Auteur : [M. Dimitri Houbbron](#)

Circonscription : Nord (17^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13338

Rubrique : Patrimoine culturel

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Culture](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [16 octobre 2018](#), page 9190

Réponse publiée au JO le : [25 décembre 2018](#), page 12082