



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

monuments historiques

Question écrite n° 85088

Texte de la question

M. Jacques Cresta attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur le régime fiscal des monuments historiques. Chaque année, environ cinq cents immeubles et trois mille objets mobiliers sont protégés au titre des monuments historiques. Le parc de monuments historiques représente 15 000 immeubles classés et 28 000 inscrits à l'inventaire supplémentaire. Or son état se dégrade constamment et les propriétaires - notamment l'État et les collectivités territoriales - n'ont pas les moyens d'entretenir les immeubles. Un tiers de ces immeubles classés ou inscrits est en situation de dégradation poussée ou périlleuse. Leur restauration est coûteuse - soit de 2 000 à 3 500 euros par mètre carré habitable - et, dans certains cas significatifs, la prise en charge de cette restauration par des copropriétés, seules à même de prendre en charge de gros projets, permet de mener des projets de réhabilitation dont l'équilibre économique repose sur l'appoint de l'aide fiscale de l'article 156 du code général des impôts (CGI), qui compense partiellement la lourdeur des contraintes budgétaires, techniques et architecturales propres à ces opérations. L'article 90 de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014 a instauré de nouvelles règles pour l'application de l'agrément pour mise en copropriété ou en société, délivré par les ministères de la culture et du budget : remplacement du critère d'examen des charges d'entretien par l'obligation d'une teneur minimale de 75 % de logements dans l'immeuble ; dispositif anti-abus imposant une ancienneté du classement (douze mois minimum) ; exclusion du bénéfice de l'article 156 du CGI pour tous les immeubles inscrits lorsqu'ils sont mis en copropriété ou détenus par des sociétés civiles non familiales à partir de 2015, de même pour les immeubles bénéficiant du label « fondation du patrimoine ». Si la volonté de clarifier les critères de décision et d'éviter les abus fait consensus, l'exclusion des immeubles cause, en revanche, de vraies difficultés. En effet, l'exclusion des immeubles inscrits de la possibilité d'une mise en copropriété menace les opérations significatives de réhabilitation (une caserne, par exemple) qui sont, pour la collectivité, les plus créatrices de valeur et de logements. L'aide fiscale représente moins de mille euros par mètre carré, alors que la vente par l'État ou la collectivité est rarement faite à un prix supérieur. Ainsi, hors aide fiscale, seule une vente à prix négatif serait « viable ». Le Sénat a adopté, lors de l'examen du projet de loi n° 539 (2014-2015) pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, un amendement tendant à revenir sur l'exclusion systématique des immeubles inscrits ou labellisés, du bénéfice de la mise en copropriété. Les motifs et les débats au Sénat ont démontré le respect des décisions prises à l'occasion de la loi de finances rectificative et ont souligné le caractère antinomique d'une exclusion systématique et aveugle, par rapport aux buts poursuivis, à savoir créer des logements et éviter les abus. Aussi, souhaite-t-il connaître les mesures que le Gouvernement envisage de prendre pour assurer une meilleure protection des monuments historiques.

Texte de la réponse

La loi de finances pour 2009 a imposé aux propriétaires de monuments historiques, agréés ou labellisés, un certain nombre de conditions pour pouvoir bénéficier du régime fiscal spécifique. Le bénéfice des dispositions de l'article 156 bis V du code général des impôts est refusé aux propriétaires d'immeubles classés, inscrits, agréés ou labellisés qui font l'objet d'une division de leurs espaces intérieurs à compter du 1er janvier 2009, sauf si

celle-ci a fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture, lorsque l'intérêt patrimonial du monument et l'importance des charges relatives à son entretien le justifient. La loi de finances rectificative pour 2014 a exclu du bénéfice de l'agrément les immeubles inscrits au titre des monuments historiques et en a limité l'octroi aux immeubles classés au moins douze mois avant la demande d'agrément. Les surfaces intérieures doivent être affectées à l'habitation à hauteur de 75 %. Il apparaît que les demandes d'agrément au titre de l'article 156 bis V concernent à 68 % des immeubles inscrits. La ministre de la culture et de la communication entend avancer sur le sujet lors des discussions qui auront lieu dans le cadre de la prochaine loi de finances. Par ailleurs, la ministre de la culture et de la communication est engagée dans une démarche pour promouvoir la réutilisation et la valorisation des monuments historiques et plus largement des bâtiments d'intérêt patrimonial. L'enjeu est de trouver pour ces bâtiments une nouvelle destination, sans laquelle leur conservation pourrait être menacée. En effet, la division des espaces intérieurs d'immeubles protégés au titre des monuments historiques présentant une grande superficie de planchers comme les anciennes casernes, anciennes usines, anciens hôtels particuliers, constitue le seul moyen permettant de réhabiliter et de réutiliser ce type de monuments dont la qualité esthétique et l'intégration dans le tissu urbain constituent des atouts majeurs dans le cadre de la politique urbanistique menée actuellement. La ministre de la culture, en lien avec ses partenaires ministériels ou autres (collectivités, fondation du patrimoine, associations de défense du patrimoine), continuera de promouvoir les outils juridiques et financiers permettant d'encourager le montage de projets de reconversion de ces monuments et bâtiments d'intérêt patrimonial.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Cresta](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85088

Rubrique : Patrimoine culturel

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Culture et communication

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 juillet 2015](#), page 5351

Réponse publiée au JO le : [10 novembre 2015](#), page 8198