

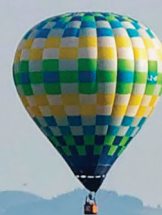
# DEMEURE HISTORIQUE

LA REVUE DES MONUMENTS ET JARDINS HISTORIQUES

ÉLECTIONS  
MUNICIPALES



15 et 22 mars  
2026



**SPÉCIAL  
MUNICIPALES 2026**

**Le patrimoine  
au service du développement local**

Tiré-à-part

Numéro

**239**

Décembre 2025








*Le groupe immobilier Patrice Besse met son expertise  
au service des collectivités territoriales pour les accompagner  
dans la cession de leurs sites patrimoniaux.*

*Quelques exemples de biens confiés au groupe immobilier Patrice Besse par des collectivités territoriales :*

*1 - Sur une île du Val de Loire, une église IMH du 17<sup>e</sup> s. / 2 - Dans la presqu'île du Cotentin, à deux pas de la pointe d'Agon et des plages, un domaine rural du 19<sup>e</sup> s. / 3 - Dans le centre d'une petite cité des Hauts-de-France, à 8 km de la frontière belge, un vaste château de briques et de pierres avec son extension du 20<sup>e</sup> s. / 4 - Au cœur du Jura, dans un bourg avec commerces et services, un ancien couvent à réhabiliter entièrement.*



Patrice Besse

   · +33 (0)1 42 84 80 85 · [patrice-besse.com](http://patrice-besse.com)







© Laurence d e Terline

# Lettre ouverte

## aux maires et futurs maires de France



Par **Olivier de Lorgeril**,  
président de la Demeure Historique

Photo de couverture :  
La forteresse de Polignac.

© Montgolfière en Velay - Jean-Marc Guérin

**E**t si nos monuments historiques étaient l'âme de nos communes ? Si le château, le manoir, l'abbaye, le moulin, le jardin, le lavoir, le calvaire étaient l'un des cœurs battant de la vie sociale en étant la mémoire d'un lieu ? Retour au passé me diriez-vous... tant qu'à faire, autant remettre aussi l'église au milieu du village...

Eh bien, justement !

Justement le passé est un vrai point d'appui. Les monuments historiques privés sont de solides balises d'humanité, ils ont des siècles, ils ont traversé les tempêtes — surtout les tempêtes de l'histoire, les crises et plus récemment les épidémies. Ce sont des modèles de durabilité et de résilience à l'heure où l'on parle de « développement durable » ; ce sont des modèles de sobriété tant leurs matériaux sont locaux, naturels, et tiennent dans le temps (à comparer avec le coût considérable de destruction/reconstruction d'un immeuble en béton) ; ce sont bien sûr aussi des réserves naturelles de biodiversité et de merveilleux aménagements esthétiques de la nature. Sur leur beauté, vous lirez dans ce numéro l'interview de François de Mazières, maire de Versailles (avant de lire son dernier ouvrage) : « La beauté du cadre de vie est le patrimoine de ceux qui n'en ont pas ». Enfin, et peut-être surtout, ces monuments tressent des liens sociaux. Ils portent en eux tant de marques d'affection et tant de blessures qu'ils ont depuis longtemps dépassé toute tentation idéologique pour devenir beaucoup plus que cela : une chose humaine, sociale, sensible, un capital moral et affectif du passé offert aux générations futures.

À l'évidence, la société actuelle en a un besoin vital, car elle a besoin de cette réalité immatérielle, non quantifiable, non marchande, pour y rassembler son âme. Et bizarrement alors, quand elle est fondée sur ce terreau irrationnel et affectif, nous remarquons que l'économie locale reprend... et l'on découvre à nouveau — enfin — que la source du développement économique est moins l'argent que la qualité du lien social. Vous lirez dans ce dossier comment un château peut reprendre un rôle moteur dans la vie du village ; comment un maire peut faire du patrimoine un puissant levier du dynamisme local ; comment les Petites Cités de Caractère® abritent un vivier de métiers d'arts et suscitent un attrait touristique et environnemental d'avenir ; et ainsi de suite, tout au long de ce petit volume bâti pour vous, maires ou futurs maires de France.

Dans cette période mouvementée, vous êtes nos alliés pour faire en sorte que nos monuments historiques, à côté du patrimoine vernaculaire, soient la plus belle invention du XXI<sup>e</sup> siècle, comme Notre-Dame de Paris fut à sa manière l'une des plus belles inventions du XIX<sup>e</sup> siècle ! Et l'on a compris à quel point c'était important, à quel point cela résonne loin dans l'avenir — qui sera celui de nos enfants. ■



# SOMMAIRE

4. « Le patrimoine est le seul art qui se donne gratuitement à tout le monde » : entretien avec François de Mazières

7. Le maire, acteur clé de la protection du patrimoine et des paysages

12. Concilier les enjeux patrimoniaux, économiques et environnementaux

15. Fiscalité locale

17. Faire adhérer la population à la cause du patrimoine local : trois expériences réussies

24. Le patrimoine, moteur de l'activité économique

32. Quels crédits pour le patrimoine en 2026?





# Le monument historique, levier de développement local

Une récente étude du ministère de la Culture montre que les monuments historiques (classés et inscrits) sont majoritairement détenus par des propriétaires privés (46 % des 46 000 immeubles recensés) et par les communes (41 %), plus particulièrement les plus petites d'entre elles. Les maires et les propriétaires privés partagent en effet les mêmes responsabilités pour faire vivre le patrimoine, protégé ou non, et la part d'histoire qui façonnent leur territoire. À l'approche des élections municipales de 2026, la Demeure Historique a donc choisi de s'intéresser aux relations souvent très fructueuses que les uns et les autres peuvent entretenir. Par les multiples prérogatives qu'il détient, le maire est le soutien incontournable sans lequel le propriétaire-gestionnaire ne pourrait développer l'activité de son monument ; le propriétaire quant à lui contribue au rayonnement économique, social et culturel environnant. Ce dossier est illustré de nombreux exemples de collaborations réussies qui confirment l'une des aspirations fondamentales et unanimes des Français : la qualité de leur cadre de vie.



Rédaction : **Jacinthe André**, historienne de l'art ;  
**Arnould de la Brosse**, délégué général de la Demeure Historique,  
**Marguerite Natter**, rédactrice en chef ; **Alexandra Proust**, juriste ;  
**Line Touzeau**, maîtresse de conférences en droit public, directrice  
du master Droit public et privé de l'environnement à l'université  
de Reims Champagne-Ardenne  
Coordination : **Nicolas Muzard**



“Le patrimoine est le seul art qui se donne gratuitement à tout le monde”



## ENTRETIEN AVEC FRANÇOIS DE MAZIÈRES

Maire de Versailles, ancien président de la Cité de l'architecture et du patrimoine, François de Mazières vient de publier *Pour une ville belle* aux éditions Eyrolles. Dans son ouvrage, il développe l'idée qu'un espace urbain harmonieux constitue à la fois une richesse à partager, un vecteur de bien-être et un levier culturel. C'est l'occasion de nous interroger sur la place que chacun souhaite réserver à la mise en valeur de notre patrimoine, que l'on soit propriétaire, gestionnaire, élu, ou tout simplement citoyen.



Propos recueillis par **Arnould de la Brosse**  
et **Nicolas Muzard**

**La Demeure Historique :** Dans votre livre, vous vous interrogez d'abord sur la notion de « beau ».

**François de Mazières :** Qu'est-ce que le beau en effet ? C'est une notion naturellement subjective, mais je la définirais d'abord comme une reconnaissance du legs passé. Au XX<sup>e</sup> siècle, les architectes considéraient qu'ils n'avaient pas à parler de beauté ; aujourd'hui, il y a un consensus des Français sur la beauté du patrimoine beaucoup plus que sur celle de l'architecture, notamment contemporaine.

On comprend bien que le filtre de l'histoire garde ce qui a été considéré comme le plus harmonieux, notamment dans son usage social. Si l'on est séduit par une vieille halle dans un village, ou une place de marché, c'est bien sûr parce que les maisons autour sont attractives en termes d'histoire patrimoniale, mais aussi parce que c'est un lieu de convivialité ancré dans la vie locale.

Comme le dit l'architecte Renzo Piano, la beauté de la ville se construit avec le temps. Je suis convaincu que c'est la première raison de l'attachement particulier des Français à leur patrimoine.



Les notions d'esthétique ont pu évoluer avec des effets de mode pendant des années. Le classicisme, romain ou grec, a vraiment inspiré l'architecture. Puis, on a vu le retour en grâce du néo-gothique dans des périodes plus récentes, donc un intérêt fort pour le gothique et le roman. Viollet-le-Duc a ainsi constitué cette collection incroyable à la Cité de l'architecture ; au XIX<sup>e</sup> siècle, ce musée était destiné justement aux artistes à qui on souhaitait enseigner ce qu'était la beauté. L'époque moderne a fourni des choses intéressantes comme de grandes dérives. L'exemple du béton est symptomatique ; le matériau a offert d'immenses possibilités aux architectes, mais on a un peu construit la même chose partout. Le béton vieillit mal et l'on s'aperçoit que l'entretien de ces bâtiments est très onéreux, sans parler des constructions très médiocres que nous sommes parfois amenés à détruire.

#### **D.H. : Que nous enseignent ces monuments ?**

**F.M. :** Deux choses. D'abord, que le patrimoine, comme d'ailleurs l'urbanisme, est au fond le seul art qui se donne gratuitement à tout le monde. Et, en corollaire, que nous devons rester constamment vigilants pour entretenir cette beauté qui nous est offerte. Cette richesse commune et les responsabilités qui en découlent illustrent bien la grande ambition de démocratisation culturelle qui a été portée par le ministère de la Culture en France. La culture est un enrichissement des personnes ; elle porte en elle la capacité de dialogue et de compréhension entre tous. C'est là où les élus que nous sommes ont une grande responsabilité pour préserver et aider à mettre en valeur ce patrimoine commun.

#### **D.H. : Comment faire adhérer les habitants à cette ambition ?**

**F.M. :** Je pense qu'aujourd'hui, c'est relativement facile pour tout ce qui est patrimonial ; c'est beaucoup plus compliqué pour tout ce qui est relatif à l'évolution de la ville. Je n'aime pas l'opposition entre les anciens et les modernes parce qu'il faut aussi, par définition, continuer à construire aujourd'hui ; ce qui sera construit aujourd'hui, s'il intègre le beau, sera le patrimoine de demain. N'oublions pas que Versailles a été une ville nouvelle au XVII<sup>e</sup> siècle !

Pour la plupart des projets communaux, nous ne sommes plus, comme il y a quelques décennies, dans la logique de destruction, mais plutôt dans la logique de la conservation du patrimoine. Cette logique est vertueuse pour tous les pans de la vie locale ; elle permet d'améliorer, par exemple, les cœurs de ville et de renforcer autant que possible leur attractivité, mise à mal par les grandes zones commerciales et le commerce en ligne.



▲ Sur les chemins de Compostelle...le village de Polignac, «Plus beau village de France». Sa forteresse fait partie du patrimoine de la famille de Polignac (depuis mille ans) à travers une fondation et est gérée par une association composée des principaux acteurs de la commune.  
© Photothèque Auvergne-Rhône-Alpes

#### **D.H. : Comment articuler les projets publics et privés ?**

**F.M. :** Dans la plupart des cas, c'est bien sûr le propriétaire qui va porter le projet — sauf si la commune est également dotée d'un patrimoine vivant. Le maire ne pourra que l'accompagner et l'aider à trouver du soutien auprès du Département, de la Région ou de l'État. Il ne vous aura pas échappé que nous sommes rentrés dans une période extrêmement contrainte en termes budgétaires, pour les petites communes tout particulièrement. C'est un danger réel, les collectivités vont donc se concentrer sur leurs compétences obligatoires et le patrimoine n'en fait malheureusement pas partie, sauf exception. Il faut mettre en valeur les initiatives de certains maires pour donner une dynamique à leur commune et faire une « ville belle », mais, à mes yeux, la première qualité d'un maire ou un président d'intercommunalité pour aider le patrimoine, c'est d'être un « catalyseur de finances publiques ». Certains savent très bien faire ça.

En période de restriction, faut-il s'engager dans de très grands projets très coûteux ? Je laisse ouverte la question. Mais n'est-il pas important de commencer par préserver et s'orienter vers un entretien régulier ? Les crédits d'entretien des Drac alloués aux monuments historiques sont malheureusement dérisoires par rapport aux besoins.

#### **D.H. : Qu'est-ce qu'un maire peut dire à un propriétaire ou gestionnaire d'un monument historique ?**

**F.M. :** D'abord, dire merci à tous ceux qui sont engagés par passion pour faire vivre notre patrimoine, puis montrer tout ce que, par leur action, ils apportent à la collectivité. Parce que s'ils n'étaient pas là, tout serait menacé. ■

“ À mes yeux, la première qualité d'un maire pour aider le patrimoine, c'est d'être un catalyseur de finances publiques.

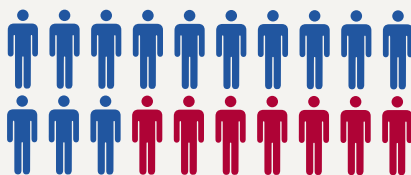


Éditions Eyrolles  
208 pages / 17 €



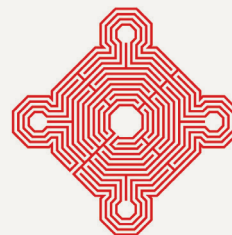
# Les monuments historiques (privés et publics) en chiffres

Monuments historiques  
immeubles  
(inscrits et classés)



**500 000 emplois**

- > 40 000 emplois directs
- > 280 000 emplois indirects
- > 180 000 emplois induits



**49%** des monuments  
historiques sont privés



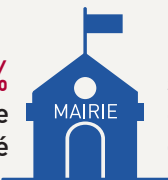
**21 milliards d'€**  
de retombées  
économiques

- > 520 millions d'€ de retombées directes liées aux monuments historiques et musées privés et publics
- > 20,6 milliards d'€ de retombées indirectes (restauration du patrimoine, tourisme)



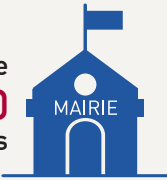
**9 millions  
de visiteurs**  
accueillis  
dans 1000 monuments historiques

**55%**  
du patrimoine  
protégé




situé dans une  
commune de  
- de 2 000 habitants

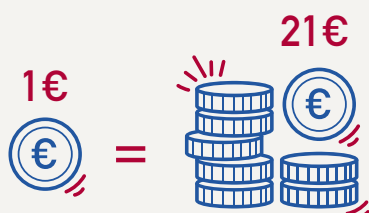
Près de  
**20 000**  
communes



>



ont au moins  
**1 monument  
historique**



> 1 € investi en faveur d'un projet de restauration du patrimoine) permet de générer **21 €** de retombées économiques directes et indirectes



**30 millions d'€**  
de contribution nette  
des monuments  
historiques aux finances  
publiques (sans prise en  
compte des retombées  
économiques)





## Le maire, acteur clé de la protection du patrimoine et des paysages

Le maire est le premier interlocuteur des propriétaires-gestionnaires de monuments historiques. Par proximité évidemment, par intérêt pour l'activité de sa commune, mais aussi et surtout parce qu'il partage les mêmes responsabilités de préservation du patrimoine. Il faut en effet garder à l'esprit que les privés et les communes sont les deux premiers propriétaires de monuments historiques, devant l'État et les autres collectivités, *a fortiori* si l'on prend en compte le patrimoine non classé ou inscrit.



Par **Line Touzeau**

**L**a partition que doit jouer le maire pour protéger le patrimoine communal est complexe, car il intervient à des titres divers et ne mesure pas toujours l'étendue ni la multiplicité de ses propres obligations. Le maire est en effet le premier élu de la commune, ce qui lui confère des pouvoirs propres ou lui permet d'agir après délibération du conseil municipal. Il est par ailleurs le représentant de l'État dans la commune. Les compétences du maire touchent aussi bien à l'urbanisme, à la sécurité, au logement qu'à l'environnement (cf. tableau page 8).

### L'identification du patrimoine

La protection au titre des monuments historiques est à première vue purement étatique : le préfet — ou le ministre de la Culture — décide de l'inscription ou du classement, autorise et contrôle toute intervention sur les monuments. C'est passer un peu vite sur les missions et l'influence du maire dans la préservation des monuments historiques et, plus largement, du patrimoine.



## Maire ou président de l'intercommunalité ?

Les communes peuvent se regrouper au sein d'établissements publics de coopération intercommunale, avec ou sans fiscalité propre. Les principales formes de groupement, différenciées essentiellement par leur nombre d'habitants, sont la communauté de communes, la communauté d'agglomération, la communauté urbaine et la métropole. Ces établissements disposent de compétences d'attribution que les communes leur transfèrent, pour certaines de façon obligatoire. Il est possible d'attribuer à une communauté de communes la compétence en matière d'aménagement de l'espace et donc l'élaboration et la mise en œuvre du plan local d'urbanisme. Dans bon nombre de cas, ce n'est donc plus le maire qui délivre les autorisations d'urbanisme, mais le président du conseil de communauté. Les maires conservent cependant systématiquement leur pouvoir de police générale.

Les principales prérogatives du maire	
<b>Compétences exercées au nom de l'État</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Officier d'état civil,</li> <li>• Officier de police judiciaire (contraventions par exemple),</li> <li>• Auxiliaire des pouvoirs publics (évacuation des populations, par exemple)...</li> </ul>
<b>Compétences exercées au nom de la commune</b> (compétences propres, déléguées par le conseil municipal ou exercées en exécution de délibérations du conseil municipal)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En tant que titulaire du pouvoir de police générale : assurer le bon ordre, la sécurité, la sûreté, la salubrité et la tranquillité publiques,</li> <li>• En tant que titulaire de pouvoirs de polices spéciales : par exemple, délivrer des autorisations d'urbanisme, organiser la circulation et le stationnement, veiller aux établissements recevant du public, aux édifices menaçant ruine, à l'affichage (publicité, enseignes et pré-enseignes),</li> <li>• Gérer le domaine communal...</li> </ul>

### À savoir...

Dans le cadre de la délivrance d'une autorisation administrative pour l'exploitation d'un parc éolien, la commune d'implantation et les autres communes concernées rendent un avis simple, mais obligatoire.

Certes, la place du maire dans l'établissement de protections au titre des monuments historiques est mineure, car la loi de 1913 a eu pour ambition de faire de l'État le protecteur du patrimoine (cf. Focus ci-contre) ; pour autant, le maire détient des moyens d'action non négligeables. L'initiative de l'inscription ou du classement d'un bien lui est ouverte. Il participe aussi au processus de patrimonialisation. Il peut ainsi, en tant qu'élu, être membre de la commission régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA), qui rend des avis sur les projets de classement, d'inscription et sur certains projets de délimitation des abords. Faute d'en faire partie, il peut y être entendu au nom de la commune lorsque cette dernière est concernée par un projet de décision. La délimitation du périmètre des abords — le périmètre classique de 500 mètres ne s'applique plus que par défaut — constitue une autre occasion d'intervenir : désormais, le préfet demande à la commune de proposer un projet de périmètre lors de l'inscription d'un monument. Il est aussi possible d'en changer la délimitation à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) : la commune doit alors être consultée.

En matière d'espaces protégés, la commune a vu ses capacités d'implication évoluer, notamment avec la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016. Elle peut prendre l'initiative de création d'un site patrimonial remarquable (SPR) ; son accord est nécessaire dans le cas contraire et un décret en Conseil d'État s'impose pour procéder au classement du site. La loi autorise même à présent le préfet à confier à la commune l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), contrairement à ce qui était prévu pour les anciens secteurs sauvegardés, et soumet le choix de l'architecte à son accord. L'État lui apporte alors une assistance technique et financière. C'est encore elle qui arrête le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), élaboré faute de PSMV ou sur les zones non couvertes par ce dernier. C'est enfin au sein de la commission locale du site patrimonial remarquable que la commune, par l'intermédiaire de ses élus, exerce une influence sur la teneur des plans et leur application.

La commune dispose de ses propres outils de protection. Le PLU comporte au besoin des zones à protéger pour leur intérêt patrimonial, notamment en l'absence de SPR. Cela permet au maire non seulement de fixer des règles relatives à l'aspect des constructions au regard de la mise en valeur du





▲ Au domaine de Saint-Marcel de Félines (Loire), l'association Les Rencontres de Saint-Marcel réunit chaque année habitants, élus, conseil municipal, représentants de l'État et entrepreneurs. L'objectif : le renforcement de la cohésion entre les villages. © DR

patrimoine, mais aussi d'identifier des immeubles ou espaces, bâtis ou non, dont l'intérêt culturel, architectural ou historique justifie des règles particulières permettant leur préservation ou leur restauration. Dans les communes ne disposant pas de PLU, le conseil municipal peut, dans le même esprit, identifier des éléments présentant un intérêt patrimonial et définir des prescriptions assurant leur protection.

### Les autorisations d'urbanisme et la protection des monuments

Le maire a entre les mains d'autres instruments lui offrant la possibilité de participer à la protection et à la valorisation du patrimoine. Il s'agit en premier lieu de la compétence qu'il détient dans la délivrance des autorisations d'urbanisme. L'occasion s'y trouve d'accorder une attention spécifique au patrimoine non protégé, aux espaces remarquables, aux vues et perspectives.

Certes, cette compétence est encadrée pour certains immeubles tels que les monuments inscrits ou ceux situés aux abords d'un monument ou dans un SPR, l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF) étant requis. Mais de récents textes ont renforcé ici le rôle des maires — l'affaiblissement de l'ABF a d'ailleurs été regretté.



## FOCUS

### Le maire, acteur du paysage

Protéger le patrimoine bâti impose de préserver l'intégrité de son cadre paysager et urbain : l'environnement direct d'un monument historique participe à sa valorisation et à sa pérennité. Cette mission d'intérêt général relève d'une responsabilité commune entre tous les acteurs : elle incombe bien entendu aux propriétaires, en tant que conservateurs des monuments dont ils ont la charge, à l'État, mais également aux maires, acteurs de proximité et pilotes de l'aménagement de leur territoire.

Par **Alexandra Proust**, juriste à la Demeure Historique

**L**a politique du maire s'appuie notamment sur le Plan local d'Urbanisme (PLU), outil qui permet d'intégrer une forte dimension patrimoniale dans son règlement.

Un maire peut ainsi identifier et protéger non seulement les monuments historiques (inscrits et classés), mais aussi le petit patrimoine privé et les éléments paysagers remarquables qui façonnent l'identité de la commune. Le PLU reflète les orientations d'aménagements du maire et est essentiel pour concilier les inéluctables enjeux d'urbanisation et la nécessaire préservation du patrimoine.

Le maire dispose également d'un rôle de veille et de décision. En tant qu'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme, il est le premier rempart face à des projets pouvant nuire à l'environnement du patrimoine de sa commune. Il dispose à ce titre de pouvoirs de police lui permettant de faire respecter ces règles et de sanctionner les infractions, assurant ainsi la qualité de l'environnement paysager et architectural. En outre, face aux projets d'énergies renouvelables, et notamment éoliens, le maire est un acteur clé pour défendre les sites concernés par des implantations hasardeuses.

S'agissant plus spécifiquement des abords, le maire joue, depuis la loi ÉLAN de 2018, un rôle actif dans leur délimitation. En lien avec l'architecte des Bâtiments de France (ABF), il est co-responsable de la démarche pour la création des Périmètres délimités des abords (PDA), permettant d'adapter la protection aux réalités du terrain et non plus de se contenter du périmètre automatique de 500 mètres. Cette capacité à proposer un PDA est un levier essentiel pour une protection ciblée et efficace, mais c'est aussi une responsabilité majeure.

L'engagement des maires en faveur des monuments historiques et de leur environnement est un partenariat gagnant-gagnant. Une politique volontariste dans ce domaine améliore la qualité de vie des habitants en préservant leur cadre de vie. Elle est également un puissant levier de valorisation du territoire, renforçant l'attractivité touristique et économique de la commune. Protéger son patrimoine, c'est donc bien investir pour l'avenir et pour l'identité du territoire.



## “ Les maires ont la charge de 41 % des monuments historiques ”

► Mairie de Rousillon, en Provence, l'un des « Plus beaux villages de France ».  
© DR

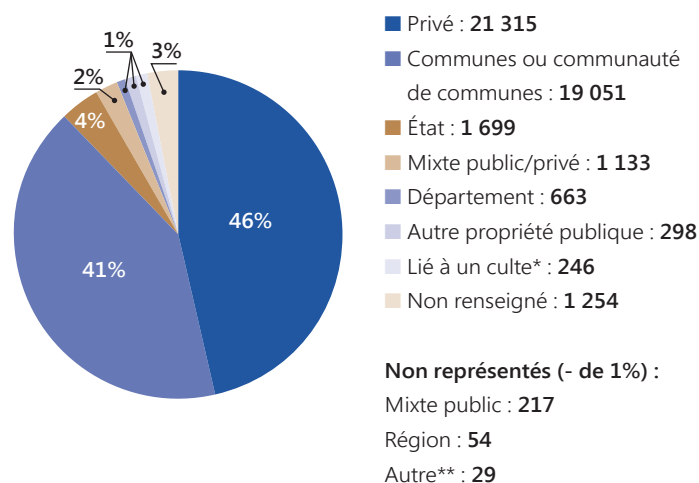
Un décret du 21 juin 2019, adopté en application de la loi Élan du 23 novembre 2018, autorise le maire à proposer un projet de décision à l'ABF pour les travaux en SPR ou en abord de monuments historiques, projet qu'il transmet avec le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration préalable dans la semaine qui suit le dépôt de ce dossier. Cela impose d'être réactif, mais renforce indubitablement la position du maire. Rappelons également qu'aujourd'hui les maires ont le droit de contester l'avis rendu par l'ABF en saisissant le préfet de région ; les pétitionnaires doivent pour leur part attendre que l'autorité compétente ait rendu sa propre décision pour interpellier le préfet. Prolongeant la volonté de concertation qui entoure cette procédure,



## Les communes, seconds propriétaires des monuments historiques après les privés

Les communes sont responsables de la préservation des immeubles et meubles protégés comme tout propriétaire de monument historique, sous le contrôle de l'État. L'engagement des maires en faveur du patrimoine, indispensable à sa protection et à sa valorisation, suppose une bonne maîtrise des différentes facettes de ce qui s'apparente à un réel métier.

### Répartition des 45 959 monuments historiques (immeubles) par type de propriétaire en 2023



\* Propriété dicésaire ou autre culte. Liée ou non à une propriété privée ou publique.  
 \*\* Banque de France, Office national de forêts, organisme professionnel ou État étranger.  
 Source : Chiffres clés, statistiques de la culture - 2024, ministère de la Culture.

le décret du 21 juin 2019 permet au préfet de région, sur demande, de saisir un médiateur.

Mais attention ! En tout état de cause, le maire peut refuser la délivrance d'une autorisation pour des motifs autres que patrimoniaux. Il importe de ne pas oublier que le maire doit défendre l'intérêt local, et que ce dernier ne se résume pas au patrimoine... Intérêts environnementaux, économiques, sociaux ne rejoignent évidemment pas toujours les intérêts du patrimoine. C'est peut-être d'ailleurs l'un des avantages des communes qui développent des politiques culturelles dynamiques : sensibilisés au patrimoine, qui se révèle un atout indubitable des actions culturelles et touristiques, les maires se montrent plus attentifs à sa protection dans l'exercice de l'ensemble de leurs compétences.

### Le maire consulté sur le patrimoine

Le maire est enfin un interlocuteur privilégié pour les propriétaires de monuments historiques et doit être à l'écoute des associations de protection du patrimoine. Au-delà des avis évoqués à l'occasion des processus de classement et d'inscription au titre des monuments historiques, le maire est consulté dans différentes procédures.

Par exemple, dans le cadre de la délivrance d'une autorisation administrative pour l'exploitation d'un parc éolien, la commune d'implantation et les autres



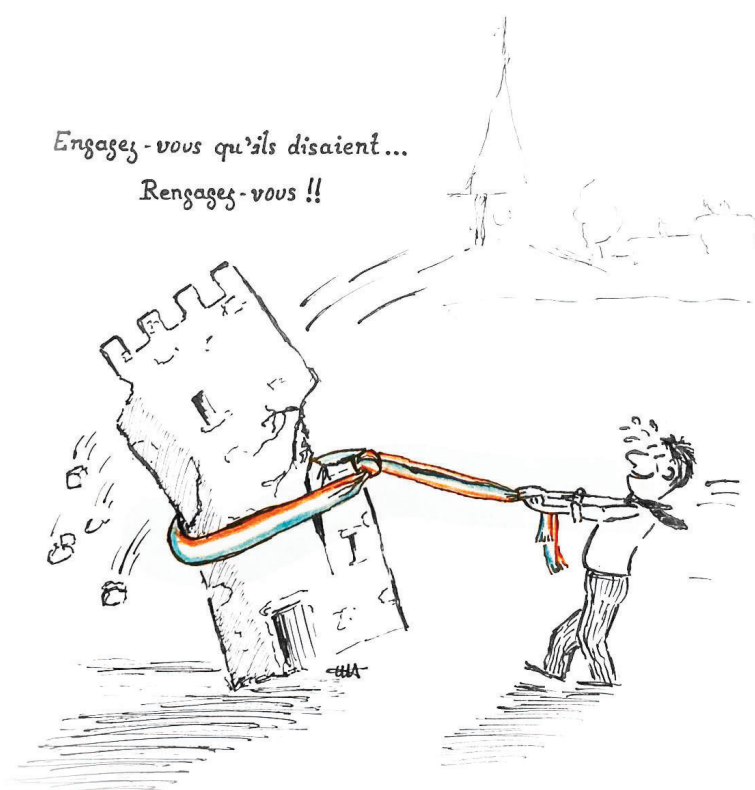
## Un dialogue indispensable entre maires et propriétaires de monuments historiques

Outre les échanges informels, plus productifs que l'on pourrait le croire, les propriétaires de monuments historiques ont tout intérêt à se tenir au courant des enquêtes publiques ouvertes à l'occasion de la délimitation d'un périmètre des abords ou d'un site patrimonial remarquable, de l'élaboration ou de la révision de plans tels que le PLU, le PSMV ou le PVAP, comme dans les processus d'autorisation d'implantation d'éoliennes et autres projets à impact environnemental. Ces enquêtes — dont l'ouverture est indiquée sur l'affichage municipal — permettent non seulement de s'informer sur le projet de décision, mais aussi de faire entendre sa voix. Le commissaire-enquêteur doit en effet consigner les remarques du public, qui peuvent entraîner une modification du projet avant son adoption.

communes concernées rendent un avis simple, mais obligatoire. C'est l'occasion pour le maire et le conseil municipal d'alerter sur d'éventuelles atteintes au patrimoine de la commune.

Il faut remarquer que les avis donnés en amont de la prise de décision, même lorsqu'ils sont simplement consultatifs, comptent. En février 2018, la cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé illégal le permis de démolir une maison accordé par l'État au motif que la maison avait été partiellement endommagée par la tempête Xynthia.

La cour s'est appuyée sur l'avis défavorable du maire de Saint-Pierre d'Oléron selon lequel seul le soubassement de la maison avait été inondé, sans que soient altérés les éléments attestant l'intérêt patrimonial de la maison en tant que bâti balnéaire caractéristique. ■



## Le maire, protecteur du patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique fait l'objet d'une police administrative spéciale confiée au préfet de région, qui autorise et contrôle les fouilles (voir notamment les articles R. 531-1 et R. 542-1 du code du Patrimoine) ; la réalisation de fouilles sans autorisation donne lieu à des sanctions pénales. Le juge administratif a récemment considéré qu'en dépit de cette attribution de compétence au préfet de région, le maire — ou le préfet de département — pouvait mettre en œuvre ses pouvoirs de police générale pour prévenir des fouilles susceptibles de porter atteinte au patrimoine archéologique (Conseil d'État, 30 septembre 2025, n° 491285).





## Concilier les enjeux patrimoniaux, économiques et environnementaux

▲ En Normandie, le château et le parc de Boutemont reçoivent de nombreux visiteurs, notamment des scolaires, et emploient plusieurs personnes (jardins, espaces de restauration et d'accueil des visiteurs).  
© DR

**Le maire qui s'engage dans la préservation du patrimoine doit faire œuvre de conciliation pour tenir compte du recours nécessaire à des opérations économiques de valorisation et des actions indispensables à la lutte contre le changement climatique.**



Par **Line Touzeau**

### **La valorisation économique du patrimoine**

La conservation du patrimoine est difficilement soutenable, comme l'a rappelé la Cour des comptes dans son rapport de septembre 2025 sur les collectivités territoriales et le patrimoine monumental<sup>1</sup>. Les propriétaires sont incités à valoriser leurs monuments, tout à la fois pour permettre l'accès du public au patrimoine et pour disposer de nouvelles ressources financières. Ces opérations de valorisation ne sont pas sans conséquences pour le maire, qu'elles soient menées par la commune ou par d'autres propriétaires.

Les monuments historiques accueillant ainsi du public, de façon temporaire ou permanente, sont de plus en plus nombreux. Le soutien des maires à ce type de projet est un atout indiscutable. Mais il importe de rappeler que les maires agissent ici avant tout dans le souci de protéger les personnes. Dans cette perspective, ils sont en charge de la sécurité des immeubles qualifiés d'établissements recevant

1. [www.ccomptes.fr/fr/publications/les-collectivites-territoriales-face-aux-enjeux-de-leur-patrimoine-monumental](http://www.ccomptes.fr/fr/publications/les-collectivites-territoriales-face-aux-enjeux-de-leur-patrimoine-monumental).



## Du bon usage des STECAL, Retour d'expérience



**MORBIHAN**  
**Stéphanie**  
**de Saint-Léon,**  
**Château de Trécesson**



Les propriétaires-gestionnaires qui souhaitent développer des activités nécessitant de construire ou d'aménager des bâtiments existants sont souvent confrontés aux réglementations d'urbanisme qui peuvent mener à l'interdiction et au blocage de projets. Le STECAL qui peut être créé par le maire, permet de s'affranchir de cette règle à titre exceptionnel : il s'agit d'un sous-secteur de zone naturelle (N) ou agricole (A) de PLU ou PLUI où sont autorisés certains aménagements. Le projet monté par le château de Trécesson et porté par le maire de la commune auprès des services de l'État est un cas remarquable de coopération aboutie.

### La Demeure Historique : Quelles ont été les raisons qui vous ont amenés à monter un dossier STECAL ?

**Stéphanie de Saint-Léon :** Pour une raison très simple : notre domaine est situé dans une zone agricole à 4 km du territoire communal. Sans STECAL, nous n'aurions pu développer aucune des activités que nous envisageons pour lancer notre projet économique, ne serait-ce que construire un simple parking pour accueillir les visiteurs. Des activités commerciales sur un espace agricole, le PLU l'interdit ! Les spectacles équestres, les tournois de chevalerie ou de béhourd... que nous voulions lancer auraient été considérés comme contraires à l'usage de la parcelle. Impossible aussi de transformer un bâtiment en une boutique ou en espace d'exposition d'art. Nous ne voulions pas attendre la révision du PLU pour démarrer notre activité qui se limitait à l'époque à la simple visite du château.

### D.H. : Quelles ont été les raisons du succès de votre démarche ?

**S.S.-L. :** Elles tiennent à deux facteurs. Avant tout au soutien de Madame le maire qui a compris tout de suite l'intérêt de notre projet. Elle nous a aidés à montrer notre dossier, a su prendre rendez-vous avec l'équipe concernée à la préfecture et, surtout, elle l'a défendu avec nous. Le fait que nous nous soyons présentés ensemble a sûrement permis de convaincre les services de l'État. Nous lui sommes extrêmement reconnaissants de son implication. Ensuite, notre dossier était très étayé. Nous nous sommes appuyés sur une étude que nous avons menée avec un cabinet de conseil pour élaborer notre modèle économique. Nous avons défendu un dossier très abouti, argumenté autour d'une réflexion sur le développement du site et validé par un business plan précis. Des arguments et une bonne heure de présentation, vidéo projection à l'appui, cela a très certainement fait pencher la balance en notre faveur.

du public (ERP). La législation vise le risque incendie et le risque de panique. Les travaux ayant pour objet la construction ou la modification d'immeubles afin de permettre l'accueil du public nécessitent une autorisation spécifique, le plus souvent le permis de construire délivré après avis d'une commission de sécurité présidée par le maire. Le maire prendra aussi, si nécessaire, un arrêté ultérieur de fermeture de l'établissement, si les conditions de sécurité ne sont pas satisfaisantes.

Rappelons encore que le maire est chargé de la réglementation des débits de boissons, qui contraint le propriétaire d'un monument qui envisage la vente de boissons alcooliques à obtenir une licence. Sont concernées la vente sur place ou à emporter et l'organisation de repas. Les buvettes organisées ponctuellement, à l'occasion de fêtes communales par exemple, commandent aussi la délivrance d'une autorisation par le maire. Le patrimoine religieux soulève d'autres difficultés. Les communes sont le

### À lire

« Le STECAL, un outil méconnu », par Alexandra Proust, in *Demeure Historique* n° 229, p. 58.





**MOSELLE**  
**Fanny Aymer,**  
**Château de Bétange**

## “ La population est venue en soutien à nos actions de sauvegarde car c’est aussi la préservation de son cadre de vie et de sa santé qui est en jeu ”

**En associant les habitants à leur combat pour ne pas voir le site dénaturé par la construction d’un nouveau tronçon routier à l’ouest de Thionville, Fanny Aymer et l’Association de Sauvegarde du Site de Bétange ont su impliquer les maires des deux communes concernées.**

### **Pouvez-vous nous décrire l’enjeu patrimonial et environnemental ?**

Bétange, c’est un parc de 65 hectares qui sert d’écrin à un château, ancienne résidence privée de maîtres de forge, et une allée majestueuse de marronniers. L’ensemble est inscrit aux monuments historiques. Plusieurs prix et labels ont confirmé les qualités environnementales exceptionnelles du site pour ses arbres remarquables et sa richesse en matière d’oiseaux et de chauves-souris. Nous avons pris un engagement de conservation de 99 ans pour l’allée par la signature d’une ORE avec la LPO<sup>1</sup>.

### **Quelle est la nature des liens entre Bétange et les habitants ?**

Nous partageons avec les habitants une mémoire collective et un attachement au territoire très forts pour notre histoire commune avec la sidérurgie lorraine. Bétange est lié aux trois familles Mitry, Wendel et Gargan depuis dix générations. Le site contribue aussi à la qualité du cadre de vie et à la santé des habitants de Florange et de la commune limitrophe de Terville. Les habitants bénéficient, en outre de l’aspect esthétique de l’allée des marronniers, d’un poumon vert et d’un réservoir de biodiversité. La réalisation du projet autoroutier qui prévoit le passage de 100 000 véhicules et camions par jour serait une catastrophe en termes de pollution visuelle, lumineuse, sonore et atmosphérique pour notre cadre de vie commun. Toutes nos actions ont pour but de sensibiliser le maximum de gens et de les inciter à défendre ce patrimoine commun. En accueillant par exemple les habitants des deux communes lors de journées portes ouvertes depuis cinq ans, nous les avons convaincus de la légitimité du combat que nous menons et ils ont interpellé leurs élus sur la nécessité de préserver ce patrimoine environnemental et architectural d’exception.

### **Quel a été l’accueil, justement, des deux maires ?**

Ils ont bien entendu été associés dès le début et à chaque étape de notre action. Cela a créé un trait d’union entre les deux communes. Mais, surtout, les maires ont intégré que les enjeux de mobilité ne devaient pas détruire la qualité du cadre de vie et la santé de leurs administrés. C’est tout le sens du combat d’intérêt général que nous menons.

1. Obligation réelle environnementale ; lire à ce sujet l’article « De l’ORE pour le site de Bétange », *Côté Jardins* N°17 (Mai 2022).

plus souvent propriétaires des églises, mais elles doivent respecter la liberté de culte lorsque l’édifice reste utilisé à ce titre. Le maire doit donc composer avec l’affectataire culturel.

### **Les exigences liées à la lutte contre le changement climatique**

Les monuments historiques subissent aussi les effets du changement climatique. L’effondrement d’une partie des remparts historiques de Montreuil-sur-Mer, en novembre 2023 et en janvier 2024, à cause d’inondations répétées, en témoigne. Le législateur considère que la préservation du patrimoine doit s’inscrire dans la dynamique de lutte contre le changement climatique, ce qui ne va pas sans révéler la contrariété entre plusieurs logiques.

Les lois se multiplient, telles que celle du 8 novembre 2019 relative à l’énergie et au climat, ou celle du 10 mars 2023 relative à l’accélération de la production d’énergies renouvelables. Mais, malgré ces intentions peut-être louables, la protection du patrimoine se trouve fragilisée. Car la législation renforce les obligations en termes de performance énergétique des bâtiments et de développement des énergies renouvelables, obérant ainsi les budgets initialement alloués à la préservation ou à la rénovation d’un monument historique.

Le législateur a, certes, tenu compte de la spécificité des édifices patrimoniaux — par exemple, l’exigence d’un permis de construire pour l’installation de panneaux photovoltaïques sur un immeuble inscrit — ou a prévu des dérogations, par exemple à l’obligation d’isolation des façades ou aux obligations, pesant sur les maires, de réduire la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire. Mais il a également donné pour consigne à l’ABF de tenir compte « *des objectifs nationaux de développement de l’exploitation des énergies renouvelables et de rénovation énergétique des bâtiments* » dans la délivrance des autorisations de travaux (Code du patrimoine, art. L. 632-2). Les communes sont elles-mêmes invitées à intégrer ces considérations climatiques et environnementales dans leurs documents d’urbanisme et se doivent d’être exemplaires. ■

### **À lire**

« Bâti ancien et politiques énergétiques - Le patrimoine est en danger, le cri d’alarme de Sabine Drexler, sénatrice » par Virginie Richard, *Demeure Historique* n° 230, septembre 2023, p. 8.





## Fiscalité locale

Les propriétaires-gestionnaires de demeures historiques sont d'importants contributeurs à la fiscalité locale en raison, pour certains, de la taille de leurs demeures, mais aussi de leur localisation, puisqu'elles sont souvent situées dans des communes rurales dépourvues de recettes fiscales provenant d'entreprises importantes. D'autre part, beaucoup de ces lieux sont souvent difficiles à habiter à l'année (état vétuste, absence de chauffage...) : leurs propriétaires sont donc, pour la plupart, redevables également de la taxe d'habitation qui s'applique aux résidences secondaires.

▲ Saint-Marcel de Félines (Loire) : village, monument et parc clos de murs.  
© DR



**L**orsque l'on sait que les valeurs locatives à l'échelon national ont augmenté de plus de 17 % ces cinq dernières années, on comprend que les propriétés historiques, qui ont de lourdes charges d'entretien, sont particulièrement exposées à l'impôt en fonction de leurs caractéristiques, liées au bâti et au non bâti. Peuvent aussi s'ajouter aux augmentations votées par le Parlement celles qui résultent de la hausse des taux fixés à l'échelon local. ►►

### Révision prévue des valeurs locatives des locaux d'habitation

Les valeurs locatives des locaux professionnels qui ne concernaient que certains monuments historiques sont en cours de révision depuis 2014. Une révision générale des valeurs des locaux d'habitation a été introduite par la loi de finances pour 2020<sup>1</sup> et est actuellement à l'étude. Sa mise en œuvre a été plusieurs fois reportée, mais elle pourrait intervenir avant la fin du mandat des élus de 2026. Pour les locaux présentant un caractère exceptionnel, la valeur locative dépendra — en l'état actuel des textes — de la valeur vénale. La Demeure Historique suit très attentivement la réforme en cours et a fait des propositions pour faire valoir les particularités des monuments historiques.

1. Article 146 de la loi de finances pour 2020.



## Enlèvement des ordures ménagères : taxe ou redevance ?

Pour financer la collecte des déchets, les collectivités territoriales disposent d'un outil : la taxe ou la redevance. La taxe dite d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM<sup>2</sup>), recouvrée en même temps que la taxe foncière sur les propriétés bâties, se calcule sur la base de la valeur locative cadastrale. La redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) répond, quant à elle, à une logique de service rendu, et prend en compte la quantité de déchets produits. Il revient au conseil municipal de choisir l'une ou l'autre de ces solutions. Le cas échéant, le choix revient à l'intercommunalité, sachant que toutes les communes rattachées à celle-ci seront alors soumises au même régime. Les communes et les EPCI ont la possibilité de plafonner la valeur locative des locaux à usage d'habitation retenue pour le calcul de la TEOM, ce plafonnement n'ayant cependant pas d'incidence pour le calcul de la taxe foncière.

### ►► Principes en matière de fiscalité locale

Les impôts locaux auxquels peut être soumis le propriétaire d'un immeuble, qu'il soit protégé ou non au titre des monuments historiques, sont principalement la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires), les taxes foncières (sur propriété bâtie et non bâtie) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). L'élément commun de ces taxes est la valeur locative cadastrale qui sert de base d'imposition. Pour le foncier bâti (habitation et professionnel), cette valeur a été calculée en 1970, et a fait l'objet de réévaluations au moyen de coefficients d'actualisation. Les constructions postérieures à 1970 ainsi que les travaux changeant la consistance ou l'affectation d'un immeuble sont évalués à leur

date de création et ensuite réévalués annuellement selon l'évolution d'ensemble. La qualification d'un immeuble comme « maison exceptionnelle » peut avoir une incidence sur sa valeur locative. Celle-ci peut alors être fixée par comparaison à des immeubles hors de la commune, eux-mêmes extraordinaires, ou à défaut peut être déterminée par voie d'appréciation directe.

Selon l'administration fiscale, présentent notamment un caractère exceptionnel « *les immeubles que leur caractère architectural, leurs dimensions, leur mode de construction placent hors de la classification générale prévue pour les locaux d'habitation* »<sup>3</sup>, ce qui devrait inclure la plupart des monuments historiques, bien que jusqu'à présent, l'application de ce principe ait été assez restrictive<sup>4</sup>.

### Les prérogatives du maire

Si le maire n'intervient pas directement pour le calcul de la valeur locative cadastrale, il y participe par le biais de la commission communale des impôts directs (cf. encadré ci-contre) et, surtout, il détient, avec son conseil municipal, un rôle essentiel dans la fixation des taux des impôts locaux, dans les limites fixées par la loi.

En cas d'intercommunalité, les communes conservent leur pouvoir de voter les taux (de la taxe d'habitation et des taxes foncières), auxquels s'ajoute un taux additionnel, généralement adopté par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Les collectivités devant faire face à la suppression de la taxe d'habitation des résidences principales, certaines ont dû compenser par une hausse du taux des taxes foncières, malgré les transferts de l'État. ■

## Commission communale des impôts directs

La commission communale des impôts directs participe à la détermination des tarifs d'évaluation des propriétés non bâties et de la valeur locative des propriétés bâties (locaux à usage professionnel ou d'habitation). Elle est susceptible également d'intervenir en matière contentieuse<sup>5</sup>. Cette commission est composée, selon la taille de la commune, de sept à neuf membres, dont le maire ou l'un de ses adjoints. Les autres commissaires sont désignés parmi les contribuables par le directeur départemental des finances publiques, sur proposition du conseil municipal<sup>6</sup>. Son avis est consultatif : l'administration fiscale peut donc retenir des évaluations différentes, mais tient compte le plus souvent des conclusions de la commission.

2. CGI, art. 1522. 3. B0I-IF-TFB-20-10-40, 10 déc. 2012. 4. [www.ccomptes.fr/fr/publications/les-collectivites-territoriales-face-aux-enjeux-de-leur-patrimoine-monumental](http://www.ccomptes.fr/fr/publications/les-collectivites-territoriales-face-aux-enjeux-de-leur-patrimoine-monumental). Pour plus de précisions, cf. la fiche « Impôts locaux des habitations à caractère historique » de la Demeure Historique. 5. B0I-CF-CMSS-10, 12 sept. 2012. 6. CGI, art. 1650.





# Faire adhérer la population à la cause du patrimoine local : trois expériences réussies



## 1. Carneville

“ Que le château reprenne son rôle moteur dans la vie du village ”

La renaissance du château de Carneville (Manche), qui a associé la population du village et des alentours à toutes les grandes étapes du projet, est exemplaire. Dès la reprise du monument, Guillaume Garbe avait une idée très précise de la manière dont il souhaitait faire vivre son monument, avant tout en accueillant et en associant à son projet des personnes entrepreneurs qui partagent sa vision. Le soutien des maires qui se sont succédé à la tête de la commune a été primordial.



Par **Nicolas Muzard**

Quoi de plus triste qu'un château qui vivote derrière sa grille fermée, à l'abri des regards. » C'est ainsi que Guillaume pourrait résumer le sentiment qui l'a saisi il y a treize ans, lorsqu'il est tombé sous le charme du château.

### Première initiative : avec le maire

Quelle surprise de réaliser que certains habitants de ce village de 280 âmes ignoraient que se nichait un château au bout de l'allée. « *Un château, ce n'est pas qu'une grande maison, c'est l'essence même du patrimoine vivant ; dès les premiers instants, j'avais dans l'idée de redonner une dynamique au lieu et de mettre à nouveau le château au centre de la vie de Carneville.* » C'est ainsi qu'avant même d'acheter le monument, la première visite de Guillaume Garbe a été pour le maire de la commune, qui a tout de suite compris ce que la renaissance du lieu pouvait apporter à ses administrés. ►►

▲ Carneville : un patrimoine historique, 30 hectares de terres et de nombreux événements publics.  
© DR



► Marchés, concerts et autres événements rythment la vie de Carneville.  
© Franck Charel

▼ l'association des Amis du château de Carneville.  
© DR



Première initiative collective, organisée en collaboration avec le maire : le soutien du village au dégagement de l'allée qui mène de la mairie au château, pour que les habitants profitent enfin de leur patrimoine local. Dans le cadre d'une « journée des bénévoles », chacun est venu, selon ses moyens, avec son sécateur, sa tronçonneuse ou son tracteur, pour abattre et débiter des dizaines d'arbres et nettoyer les 400 mètres de l'allée. Le déjeuner, organisé dans le parc du château, a contribué à forger des liens avec les habitants. « Évidemment, nous avons très vite ouvert le parc et le château pour que chacun puisse en bénéficier au moins une fois par an », précise Guillaume Garbe. Partager la maison, en faire à nouveau un lieu vivant et ouvert, est une conviction fermement ancrée qui a préfiguré la création d'un projet scientifique et culturel organisé autour de trois axes : la préservation du patrimoine, la préservation de l'environnement et des paysages, la préservation du lien social (cf. encadré). Ce grand projet s'est mené main dans la main avec le maire de Carneville de l'époque, puis avec son successeur. « Pas question de demander au maire de la commune un quelconque soutien financier, je sais très bien que le budget de fonctionnement du château est supérieur au budget de la commune », reconnaît le jeune repreneur. Mais chacun a su offrir à l'autre ce dont il avait le plus besoin.

### Accueillir le comité des fêtes

Ainsi le comité des fêtes s'est-il vu ouvrir la cour du château pour la fête du village et a pu organiser son vide-grenier qui s'est développé plus vite qu'espéré. « Ils sont passés de 300 ou 400 visiteurs à près de 5 000 la meilleure année ; je suis ravi que le

## Une charte pour bien se lancer dans un projet d'intérêt général

Toutes les personnes associées à l'activité du château s'engagent à respecter une charte, axée sur trois points :

- **La préservation du patrimoine, pour ancrer le monument dans un intérêt général clairement affirmé ;**

Cela se traduit par exemple en créant un comité de travaux bénévoles pour garantir la qualité de la rénovation du bâti comme la valorisation des abords.

- **La préservation de l'environnement et des paysages ;**

« Le parc du château n'est pas qu'un jardin d'acclimatation, mais bien un domaine de gestion foncière ».

D'où la volonté de favoriser des cultures respectant durablement les sols. Carneville a signé un partenariat avec des associations d'ornithologues, de mycologues, d'entomologistes, avec l'Institut de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE), pour effectuer des relevés de la population de lombrics et en mesurer les effets sur le biotope.

- **La préservation des interactions sociales et culturelles « sans restriction aucune » ;**

La dimension sociale et la pédagogie sont prépondérantes à Carneville, qui a signé de nombreux partenariats pour ouvrir le lieu à des sorties scolaires, pour travailler avec des instituts médico-éducatifs ou avec France Terre d'asile.





*changement de lieu ait pu donner un tel élan au comité des fêtes, se félicite Guillaume Garbe. Nous sommes heureux de prêter une salle de réception du château pour le Noël des enfants. »*

### L'appui administratif de la mairie

Le soutien de la commune pour toutes les démarches administratives se fait avec une grande fluidité. « *Il n'y a pas de semaine, voire de jours où je ne suis pas en contact avec les services de la mairie pour un conseil juridique, un appui sur un dossier... et le maire m'a énormément aidé à tisser des liens avec les responsables de chaque échelon administratif. Le maire de Saint-Pierre-Église, le chef-lieu de canton, est tout aussi disponible ; il relaie la communication des actions que nous menons au château et nous soutient auprès de tous les élus du territoire.* »

### Confier sa billetterie à l'office de tourisme

S'il n'est pas envisagé de soutien financier de la conurbation de Cherbourg-en-Cotentin, les relations entretenues avec l'office du Tourisme sont désormais très étroites. Guillaume Garbe a fait le choix délibéré de leur confier sa billetterie et constate que l'organisme soutient véritablement la dynamique locale.

## PAROLES DE MAIRE

### Francis Le Danois

« Guillaume Garbe s'est d'abord attaché à redonner vie à la boulangerie, longtemps le seul commerce de Carneville. Mais il a aussi développé les initiatives entrepreneuriales en accueillant sur le domaine trois maraîchers, deux apiculteurs, sans compter ceux qui s'occupent de l'hébergement ou des événements. Toutes les semaines, les gens viennent au village chercher leur panier de fruits et de légumes, ou leur cidre, leur miel... Comment voulez-vous ne pas accompagner une telle énergie ? »



### Emploi et produits locaux : au cœur de la vie locale

Guillaume Garbe se réjouit de voir le château retrouver un statut nourricier que le XX<sup>e</sup> siècle lui avait fait perdre : une boulangerie y est active, de la vente de fruits et légumes, de la production de miel ou encore de cidre faits sur place. « *En voulant reprendre cette maison, je n'imaginais pas qu'elle puisse être vide, loin de l'activité du village, loin de ses habitants.* » Et ce dont il est le plus fier aujourd'hui, c'est que chacun, qu'il soit habitant de Carneville ou des alentours, maire du village ou exploitant sur les terres de la maison... a désormais une relation forte avec le château. « *Ce que nous avons réussi à réaliser en treize ans tous ensemble, avec nos moyens forcément limités, c'est de faire rentrer à nouveau ce monument historique dans notre société locale. Il y a peut-être une dimension mystique dans les raisons de ce succès — toujours à développer et à adapter sans cesse aux besoins de nos contemporains —, mais nous avons renforcé un ancrage local pour les Carnevillais, offert un lieu de reconnexion avec autrui, rouvert un château vivant et un parc. C'est cette responsabilité multiforme portée par les dépositaires du patrimoine que je suis heureux d'avoir pu partager avec les habitants de la commune.* »

◀ Le marché de produits locaux.  
© DR

▲ Le maire de Carneville (à gauche) et Guillaume Garbe, à l'occasion de l'événement caritatif « Can'Saire » (le village est dans le val de Saire) au bénéfice des enfants touchés par le cancer. 2600 personnes étaient présentes ce soir-là pour écouter Michael Jones, parrain de la soirée.  
© DR





## 2. Craon

**“Le patrimoine au cœur de l’action municipale”  
Bertrand de Guébriant, maire de Craon**

Située au sud-ouest de la Mayenne, Craon est une ancienne ville fortifiée traversée par la rivière Oudon. Bertrand de Guébriant, depuis mars 2020, est maire de cette commune d’environ 4 400 habitants et mène une politique volontariste de valorisation du patrimoine, alliant préservation et dynamisme urbain.



Propos recueillis par **Jacinthe André**

**Jacinthe André : Pourquoi le patrimoine est-il un enjeu central pour votre action à Craon ?**

**Bertrand de Guébriant :** En tant que maire, mais aussi en tant que propriétaire du château de Craon, classé au titre des monuments historiques, je suis particulièrement sensible à la préservation du patrimoine. Il ne s’agit pas seulement de protéger des bâtiments anciens, mais aussi de renforcer l’identité de notre ville et d’offrir un cadre de vie agréable aux habitants. Le patrimoine structurant notre centre-ville permet de penser l’urbanisme de manière cohérente et harmonieuse, tout en donnant à Craon une visibilité, même dans un secteur peu fréquenté.

**J.A. : Combien de monuments historiques, publics ou privés, compte votre commune et quels rôles jouent-ils pour la ville ?**

**B.G. :** À Craon, nous avons cinq monuments historiques : les halles du centre-ville, le château, les deux greniers à sel et le prieuré. Ces bâtiments reflètent l’évolution de la ville à travers les siècles, depuis le commerce et la vie quotidienne médiévale avec les halles et les greniers, jusqu’au XVIII<sup>e</sup> siècle avec le château et son parc.



**J.A. : Craon bénéficie d'un secteur protégé : un Site patrimonial remarquable (SPR). Quels sont les intérêts de ce dispositif pour la ville ?**

**B.G. :** Le SPR protège notre centre ancien et assure une unité architecturale dans la ville. Grâce à lui, nous pouvons éviter que certains bâtiments ne soient modifiés de manière incohérente et nous garantissons la conservation de façades à pans de bois, de murs en tuffeau ou d'éléments historiques. C'est un outil essentiel pour valoriser le patrimoine, mais il impose aussi des contraintes : les habitants doivent respecter certaines règles, ce qui peut générer des coûts supplémentaires. L'enjeu est donc de trouver un équilibre entre protection et faisabilité pour les propriétaires.

**J. A. : Vous avez récemment révisé le règlement du SPR et le PLU. Qu'est-ce que cela apporte concrètement ?**

**B.G. :** Ces documents n'avaient pas été mis à jour depuis dix ans et certaines règles n'étaient plus adaptées aux techniques actuelles. Le nouveau règlement clarifie ce qui est attendu des habitants et facilite la valorisation du patrimoine. Il permet aussi une meilleure articulation entre les règles de l'urbanisme classique et celles du SPR. Concrètement, cela aide les propriétaires à savoir ce qu'ils peuvent faire, tout en garantissant que le centre-ville conserve son charme et son unité architecturale.

**J.A. : Quels sont les bénéfices pour les autres communes de mettre le patrimoine au cœur de leur action municipale ?**

**B.G. :** Mettre en valeur le patrimoine n'est pas seulement une question esthétique : cela attire des visiteurs, soutient l'économie locale et renforce le sentiment d'appartenance des habitants. Même dans des secteurs peu fréquentés, ces initiatives peuvent faire venir des visiteurs, développer des activités culturelles ou festives et s'intéresser à des labels patrimoniaux, qui ouvrent droit à des aides régionales pour la rénovation et l'embellissement.

**J.A. : Quels projets ou actions concrets menez-vous pour faire vivre le patrimoine dans la ville ?**

**B.G. :** Nous avons mis en place une campagne de rénovation de façades avec un accompagnement financier, soutenons des événements comme le marché de Noël ou des parcours de visite dans le centre historique à travers l'application Baludik, et travaillons sur l'homologation de Craon aux Petites Cités de Caractère®. Nous avons également demandé le classement au titre des monuments historiques de notre

“ Les contraintes patrimoniales permettent de protéger ce qui fait la valeur de la ville et de renforcer son attractivité touristique et résidentielle.



© DR

église Saint-Nicolas, pour renforcer la protection de notre patrimoine religieux. Tout cela s'inscrit dans une démarche de long terme pour faire du patrimoine un véritable levier d'attractivité et de dynamisme local.

**J.A. : Les contraintes liées aux bâtiments historiques ou au SPR sont parfois perçues comme lourdes. Quel est votre avis sur ce point ?**

**B.G. :** Effectivement, certains habitants trouvent les contraintes excessives, notamment les obligations techniques ou esthétiques imposées par les règles patrimoniales sous le contrôle de l'architecte des Bâtiments de France. Pour faciliter les démarches, nous avons mis en place un service d'accompagnement à l'urbanisme, avec la possibilité de rencontrer directement l'ABF avant de déposer un projet. Il faut accepter ces contraintes comme un outil au service de l'intérêt collectif : elles permettent de protéger ce qui fait la valeur de la ville et de renforcer son attractivité touristique et résidentielle.

◀ Concerts, marchés, courses de Pères Noël, trails et courses hippiques : la vie patrimoniale et sociale, à Craon, bat son plein.

© DR





### 3. Wamin

#### “Transformez la contrainte en avantage !” Le village et sa commanderie

Lorsqu'en 2009 Aymard et Hélène de Montigny héritent d'une commanderie des Hospitaliers de Saint-Jean-de-Jérusalem à Wamin (Pas-de-Calais), ils sont loin de s'imaginer la succession si rapide de projets destinés à mettre en valeur la richesse locale. Mais à leur grand étonnement, les acteurs locaux se sont rapidement impliqués pour soutenir toutes les actions de restauration du patrimoine bâti et de son environnement.



Par **Nicolas Muzard**

**T**out est allé si vite, c'est incroyable ! » s'amuse Aymard de Montigny en retraçant les événements. Il ne savait rien de l'histoire de la commanderie. C'est

la visite improbable d'une conservatrice du patrimoine de la ville de Paris qui a déclenché tout : « *Vous êtes dans un lieu historique, c'est certain* ». Dans les semaines qui suivirent, réapparurent les plans du monument. En moins d'un an, le lieu fut inscrit au titre des monuments historiques et ouvrit ses portes au public.

#### Une préoccupation patrimoniale contraignante mais fédératrice

Quelques années plus tard, la communauté de communes s'inscrit dans la démarche « Village patrimoine ». Ce label est attribué aux sites qui souhaitent valoriser leur patrimoine en impliquant particulièrement leurs habitants.

« *L'initiative était louable, valorisant un village comprenant notamment un château et un parc classés. Mais les habitants ont montré quelques*



◀ Traditionnel lancer de cochons en pains d'épices aux fêtes du cochon rose à Hesdin-la-Forêt.

© Ronald Piclin Photographe

◀ La commanderie des Hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem à Wamin.

© DR

◀ Les soirées raku de l'été, dans la cour de la maison natale de l'Abbé Prévost à Hesdin-la-Forêt.

© Ronald Piclin Photographe

*réticences aux contraintes engendrées par cette valorisation.* » Une association pour le patrimoine s'est néanmoins créée et plus de la moitié des habitants y ont adhéré. La contrainte architecturale dans les abords protégés s'est transformée en avantage, le village ayant désormais un attrait touristique certain. Les idées ont germé : une amusante « Fête de l'œuf » à Pâques a été créée à destination des enfants. Le succès a été immédiat.

« La communauté de communes a ensuite créé un réseau médiéval autour du site d'Azincourt. Puisque notre commanderie est un des témoignages de la présence des hospitaliers de Saint-Jean-de-Jérusalem au Moyen Âge, nous avons naturellement suivi le mouvement », poursuit Aymard de Montigny.

Aujourd'hui transformée en « Escapades médiévales » et élargi à d'autres sites, l'initiative a encore pris de l'ampleur...déterminée par voie d'appréciation directe.

## L'accélération, grâce au SPR

« La chance supplémentaire que nous avons, c'est que le maire de Hesdin, le bourg voisin, a su regrouper plusieurs communes pour en faire Hesdin-la-Forêt, et fait classer plusieurs bâtiments au titre des monuments historiques, ce qui a contribué à créer un site patrimonial remarquable (SPR). Les habitants sont heureux de pouvoir restaurer leurs bâtiments et de bénéficier d'aides, se réjouit Aymar de Montigny. Certes, il y a des contraintes liées à l'application du SPR, mais ces personnes sont légitimement fières d'habiter la deuxième ville préférée des Français en 2022. Nous avons tant de belles choses à montrer ! »

Aujourd'hui, le maire d'Hesdin-la-Forêt travaille avec la DREAL à la protection du parc des Ducs de Bourgogne, un des parcs les plus remarquables du nord de l'Europe au XIV<sup>e</sup> siècle. Une initiative de plus portée aussi par les habitants, désormais les plus ardents défenseurs de leur patrimoine. ■

## Quelques chiffres...



> 95 % des Français estiment que protéger le patrimoine est important

> 74 % visitent des sites patrimoniaux tous les ans



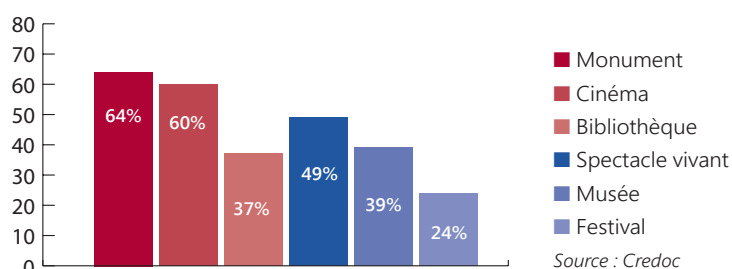
> 64 % visitent un monument tous les ans



> 68 % considèrent que les villages et les centres-villes ne sont pas suffisamment valorisés

➤ [www.portailpatrimoine.fr/resource/868/les-francais-et-le-patrimoine-culturel](http://www.portailpatrimoine.fr/resource/868/les-francais-et-le-patrimoine-culturel)

## Les préférences culturelles des Français par activités



© DR



## Village Patrimoine : outil et label

Village Patrimoine est un outil de développement pour les petites communes rurales, qui permet aux communautés villageoises de monter des projets fédérateurs autour de la connaissance, la sauvegarde et la valorisation de leur patrimoine matériel et immatériel ; l'implication des habitants est essentielle. L'association nationale Village Patrimoine (AnaVP) attribue un label aux villages pour une durée de cinq ans.

➤ <https://village-patrimoine.fr>



# Le patrimoine, moteur de l'activité économique



Comment travailler en bonne intelligence au développement des activités économiques et touristiques ? Nous montrons ici quatre exemples de collaborations réussies entre des propriétaires-gestionnaires et leur maire, dont certains s'appuient sur le savoir-faire d'associations comme les Petites Cités de Caractère®.



Par **Jacinthe André, Nicolas Muzard**  
et **Marguerite Natter**

## “ La valorisation du patrimoine constitue le cœur de notre projet associatif ”

**Laurent Mazurier, directeur des Petites Cités de Caractère®**



© DR

**Nicolas Muzard :** En quoi la notion de patrimoine est-elle au centre de l'aide que votre association apporte aux maires ?

**Laurent Mazurier :** La raison d'être de notre association est de fédérer les différents acteurs d'une commune autour d'un projet phare : valoriser le patrimoine pour en faire le levier du développement

du territoire. Cette idée a pris corps dans les années 1970 pour valoriser des communes atypiques, à la fois rurales par leur implantation et leur population limitée, mais urbaines par leur histoire et leur patrimoine. Autrefois centres administratifs, politiques, religieux, commerciaux, militaires..., ces villes ont subi de plein fouet les révolutions administratives et industrielles de la France.



Elles ont perdu une grande partie de leurs fonctions urbaines, et se sont retrouvées sans la population ni les moyens financiers pour entretenir cet héritage. Notre mission est donc d'aider les maires en leur apportant de la méthode, mais aussi des outils qui placent la sauvegarde, la protection et la valorisation de leur patrimoine au cœur du projet municipal. La « cité », telle que nous la pensons, doit être vue de façon globale comme un objet patrimonial qui saura inspirer tous les projets de la commune : touristiques et culturels bien sûr, mais aussi les initiatives à dimension sociale ou environnementale. Les décisions prises par la commune s'articulent alors autour de cette idée forte qui crée les conditions d'un dialogue riche et permanent entre les responsables du bâti public, du bâti privé et ceux des espaces naturels. De tels projets permettent de redonner une dynamique économique au territoire : les artisans, les commerçants, les agriculteurs comme les entreprises sont les partenaires, ancrés dans la cité, du développement. L'association apporte des outils pour favoriser leur installation ou leur activité ; *in fine*, la commune soutient cette dernière grâce à toutes les actions qu'elle mène en faveur de l'attractivité territoriale.

#### **N.M. : Comment emmenez-vous les propriétaires de monuments historiques privés dans un tel mouvement ?**

**L.M. :** À partir de la définition d'un site patrimonial remarquable. Quand une commune établit un tel document d'urbanisme, on définit alors un périmètre dans lequel tout le patrimoine est reconnu comme remarquable. Le règlement d'intervention va s'appliquer à tout ce qui est visible depuis l'espace public, qu'il soit public ou privé. Si un monument historique est dans le périmètre, il sera donc concerné au même titre que tous les autres. *De facto*, les règles mises en place de façon globale par la collectivité vont alors permettre de valoriser l'environnement direct du monument historique.

#### **N.M. : Quels sont les critères d'éligibilité ?**

**L.M. :** Toutes les communes signataires de notre charte doivent répondre à des critères précis dont le premier est d'accueillir au moins un monument historique sur leur territoire, qu'il soit public ou privé. Dans les engagements, toutes les communes se sont dirigées ou vont se diriger vers un classement au titre des Sites patrimoniaux remarquables (SPR).

#### **N.M. : Quels exemples de collaboration avec des monuments historiques privés pourraient le mieux illustrer votre démarche ?**

**L.M. :** Je n'en citerai que deux, qui montrent bien



© DR

### **TÉMOIGNAGE**

#### **François de Bagneux, propriétaire du château de Quintin**

« Il est important pour nos actions et nos projets de mener des réflexions régulières avec l'ensemble des acteurs du territoire, et en particulier politiques avec la ville de Quintin et l'Agglomération de Saint-Brieuc. Ces échanges, en toute transparence et établissant une relation de confiance, nous permettent de nous inscrire dans une dynamique de territoire, d'être considéré comme un acteur important aussi bien au niveau touristique, culturel, économique, et à ce titre d'être également écouté. »

comment un monument historique privé peut travailler main dans la main avec les élus pour réussir un projet de revitalisation du tissu local. À Quintin d'abord, dans les Côtes-d'Armor, les propriétaires du château ont réservé une partie du monument pour en faire un centre de valorisation des métiers d'art. Ce projet a pleinement été soutenu par l'association parce qu'il s'intègre parfaitement dans le projet de développement territorial de la commune. Une autre expérience remarquable se trouve à Joinville, en Haute-Marne, où l'équipe municipale a su de façon très ambitieuse renverser une situation socio-économique critique en créant une communauté patrimoniale. En quelques années, elle a su rendre la ville attractive, à tel point que des gens décident de venir s'y installer, d'y acheter des maisons et de les restaurer. Joinville donne un des exemples les plus marquants de cercle vertueux dans la collaboration entre la ville et un propriétaire de monument historique privé. En effet, Anthony Koenig, précédemment urbaniste à la mairie, a racheté le couvent des Annonciades célestes et s'est lancé avec passion dans le projet de restauration de ce lieu du XV<sup>e</sup> siècle (voir interview page suivante). Le lieu revit grâce aux nombreux événements culturels organisés et participe du réel dynamisme économique de la ville.

◀ Quintin (Côtes-d'Armor) fait partie des Petites Cités de Caractère®.  
© Alexandre Lamoureux



**Association Petites Cités de Caractère® de France**

1 rue de la Mariette - 72000 Le Mans

Tél. : 02 43 75 99 25 / 06 77 03 13 61

✉ [contact@petitescitesdecaractere.com](mailto:contact@petitescitesdecaractere.com)

➤ [www.petitescitesdecaractere.com](http://www.petitescitesdecaractere.com)

### **Quelques autres labels « patrimoine »**

Maison des Illustres | Entreprise du patrimoine vivant |

Patrimoine européen | Jardin remarquable | Centre culturel de rencontre |

Fondation du Patrimoine | Village Patrimoine





## 1. Le Couvent des Annonciades célestes

“Le patrimoine, un formidable levier d'aménagement et de revitalisation pour notre commune”

Anthony Koenig, propriétaire-gestionnaire

▲ «Défilé baroque» : un projet atypique entre mode, musique, inclusion sociale et recyclage. © DR

► Concert de musique ancienne avec l'ensemble Faenza. © DR

### À retenir

5 répercussions économiques de l'hébergement patrimonial à Joinville

- Augmentation de l'activité des restaurants locaux
- Ouverture d'un salon de thé
- Ouverture d'une épicerie bio
- Rachat et rénovation des maisons
- Retour d'artisans qualifiés

Avant de racheter le couvent des Annonciades célestes, à Joinville (Haute-Marne), Anthony Koenig travaillait à la mairie en tant qu'urbaniste et aménageur territorial. En 2019, il a sauté le pas et s'est lancé dans le long travail de restauration de ce prieuré du XVI<sup>e</sup> siècle. Rencontre avec un acteur du patrimoine qui sait mesurer les bénéfices d'un travail concerté entre le propriétaire-gestionnaire et la commune.

**Nicolas Muzard : Que vous apporte cette double identité de propriétaire et d'ancien de la mairie ?**

**Anthony Koenig :** En tant qu'urbaniste et aménageur territorial, j'ai toujours porté l'idée que le patrimoine est un levier de développement très efficace des territoires ; de façon symétrique, avec mon statut de propriétaire, il me paraît évident de travailler en collaboration étroite avec les collectivités pour accélérer les initiatives. J'ai donc plus de facilité à montrer aux élus des villes, à leurs agents comme à

ceux de toutes les strates de la fonction territoriale que le patrimoine est davantage un investissement qu'une charge. Et lorsque je m'entretiens avec les propriétaires, comme d'ailleurs avec tous les amoureux du patrimoine, je m'attache à démontrer la nécessité de s'adapter aux besoins du public comme à ceux des collectivités pour nous intégrer dans l'écosystème local.

**N.M. : Quelle a été votre attitude vis-à-vis de la mairie lorsque vous avez décidé de racheter le couvent des Annonciades ?**

**A.Q. :** Mon cas est très particulier puisque la mairie s'était inquiétée du devenir du site très en amont du projet, mais, si ça n'avait pas été le cas, j'aurais de toute façon pris contact avec le maire pour mesurer l'implication de la commune à l'égard des sites patrimoniaux situés sur son territoire. Le projet de la mairie était clair et je savais que je pouvais m'appuyer sur une équipe qui mesurait tous les bénéfices à tirer de la mise en valeur de son patrimoine historique, culturel comme architectural.

**N.M. : Quelles ont été vos idées pour ancrer le site dans l'écosystème local ?**

**A.Q. :** Ma première motivation a été de sauver le site et d'y habiter, mais, compte tenu de la taille des bâtiments, nous nous sommes mis dans une posture très ouverte et avons envisagé toutes les pistes pour faire revivre le lieu. Par ailleurs, je voulais surtout prendre en compte les besoins d'ici et ne pas venir en doublon de ce qui pouvait exister ou de ce que la mairie avait en projet, mais plutôt développer la complémentarité et les collaborations.

**N.M. : Aviez-vous malgré tout une idée précise d'un usage du site qui aurait pu servir aussi à la collectivité ?**

**A.Q. :** Oui, car je connaissais les forces et les faiblesses du territoire : l'hébergement, par exemple. La commune avait déjà une offre satisfaisante en termes de gîtes classiques ou d'hôtellerie ; en revanche, on manquait de gîtes de groupes et cela a naturellement orienté nos décisions. Pour les manifestations culturelles, nous avons regardé ce qui fonctionnait déjà, ce qui pouvait manquer et comment nos idées pouvaient s'articuler avec l'existant. Ainsi, nous avons adapté notre programmation musicale pour offrir au public de la musique ancienne qui n'était plus proposée au château du Grand Jardin, tandis que la commune développait son répertoire davantage autour de l'orgue de l'église. La mairie nous a alors proposé de travailler en



concertation sur la programmation de l'église tandis que le château, propriété du Département, nous a fait part de ses orientations et de son programme d'animations pour que tout se complète sans se chevaucher. Joinville offre aujourd'hui une programmation cohérente et probablement plus ambitieuse à l'échelle du bassin, en intégrant même des lieux hors de la ville. De même, nous avons prolongé les actions de soutien à l'artisanat local et aux producteurs locaux, lors du marché de la Saint-Nicolas. À nous de répondre aux besoins : nous avons moins de budget, mais plus d'agilité que la mairie pour mettre en œuvre certains projets. Tant mieux pour la commune et les habitants du territoire si nous sommes complémentaires.

**N.M. : Quelles aides la mairie vous apporte-t-elle ?**

**A.Q. :** Pour les aspects administratifs et le soutien dans les dossiers que je monte avec le département, la région ou l'État, je suis relativement autonome. En revanche, la Ville nous apporte un réel soutien technique et logistique. Nous accueillons par exemple tous les étés des chantiers internationaux : la mairie nous fournit gratuitement du matériel pour accueillir les groupes. Nous avons voulu restaurer les tombes des sœurs du prieuré et végétaliser l'environnement direct : la mairie nous a fourni une aide technique et logistique très utile.

**N.M. : Dans une région, un département, et peut-être une commune qui connaissent la désindustrialisation, comment mesurez-vous votre contribution au redémarrage économique ?**

**A.Q. :** C'est une dynamique collective, évidemment. Même si le couvent des Annonciades célestes a son propre élan, celui-ci ne prend de l'ampleur qu'en lien avec les autres forces de la cité. La mise en valeur du patrimoine a accéléré l'attractivité de Joinville et transformé son image. Cette commune, pourtant, a longtemps eu mauvaise presse ; aujourd'hui je me réjouis d'entendre les gens dire « *Oh, mon Dieu, c'est finalement très joli, il y a plein de*



“ Le patrimoine est davantage un investissement qu'une charge.

*choses à voir ici !* » D'un point de vue strictement économique, le fait de pouvoir désormais héberger des groupes accroît mécaniquement l'activité des restaurants locaux ; un salon de thé a ouvert près de l'église, une épicerie bio, qui travaille avec les producteurs locaux, aussi. D'une façon générale, l'image de la ville a changé ; les maisons se revendent, on les rénove, ce qui fait vivre à nouveau des artisans. Et nous sommes fiers d'avoir dans notre cité un maçon tailleur de pierre désormais labellisé Métiers d'art ou encore un charpentier reconnu Entreprise du Patrimoine vivant. L'attractivité de Joinville n'est pas un vain mot et nous en sommes tous un peu responsables.

**N.M. : Quelles sont les composantes de cette réussite locale ?**

**A.Q. :** Réjouissons-nous, nous sommes engagés dans une belle dynamique, mais les efforts à faire sont permanents. Vous l'avez compris, le patrimoine est au cœur de tout. C'est l'essence même de notre projet. Si cela fonctionne, c'est parce que tous les acteurs de Joinville, propriétaires privés et acteurs publics, travaillent avec cette même vision globale qui englobe aussi bien le commerce, l'artisanat, le développement économique ou l'habitat. C'est la grande vertu du projet municipal que l'association des Petites Cités de Caractère® nous a aidés à construire. Si cela a fonctionné, c'est parce que nous avons été portés par une appropriation collective de la richesse du

lieu. C'est notre cadre de vie ; c'est là où nous voulons habiter, parce que Joinville est à nos yeux un endroit singulier. J'aime à dire de façon plus générale que c'est pour nous aussi une façon de nous distinguer — non pas contre les autres, parce que chaque lieu a sa richesse patrimoniale — pour ne pas tomber dans la banalisation des paysages et des modes de vie qui affecte tant de territoires. Je ne peux m'empêcher de penser qu'avec toute l'énergie que nous déployons pour faire vivre notre territoire, nous recréons d'une manière contemporaine un écosystème qui finalement a une longue histoire.

Le château organisait la vie locale, en tant que catalyseur économique, mais aussi régulateur social et culturel... Il participait aux échanges entre les villes. Quant à notre couvent, qui à l'époque était un prieuré bénédictin dépendant de l'abbaye royale de Reims, il participait aussi largement à l'écosystème. Certes, les religieuses travaillaient plus sur les esprits et les âmes, mais elles avaient un rôle majeur dans l'économie locale et, par le maillage avec les autres abbayes, dynamisaient les échanges avec les grands acteurs de la région. Si j'osais, je dirais que nous n'avons rien inventé en termes de développement durable : cela fonctionne ici depuis cinq siècles ! C'est bien la preuve que notre raison d'être, ancrée autour de ce patrimoine multiséculaire, est bien valide. Habitants, maire ou propriétaires, nous en sommes totalement convaincus.





## 2. Fort Queyras

**Un fort, un village, un PNR,  
une même ambition**

**Regards croisés : Anne-Laure Veyne,  
propriétaire, et Jean-Louis Poncet, maire**

Perché à 1 427 mètres d'altitude, Fort Queyras (Hautes-Alpes) domine la vallée du Guil et le village de Château-Ville-Vieille, au cœur du Parc naturel régional du Queyras. Édifié au XIII<sup>e</sup> siècle et remanié par Vauban, ce monument historique inscrit<sup>1</sup> fut la sentinelle du territoire pendant des siècles. Racheté en décembre 2023 par ses propriétaires actuels, il a rouvert dès le printemps suivant. Animés par la volonté de redonner vie au site, les acquéreurs ont très vite lancé une dynamique d'événements et de partenariats avec la mairie et les acteurs locaux, faisant du fort un véritable lieu de vie et de rayonnement pour la vallée.

**Jacinthe André : Comment s'est construite votre relation avec la mairie et les institutions locales ?**

**Anne-Laure Veyne :** Avant que notre acquisition ne soit actée, en 2023, nous avons rencontré le maire et le conseil municipal pour leur présenter notre projet. Le fort a longtemps été au cœur de la vie communale — la mairie l'avait même préempté à une époque — et il nous paraissait essentiel de renouer ce lien qui avait été perdu. Aujourd'hui, nous travaillons pour certains événements main dans la main avec la commune et la communauté de communes du Guillemois-Queyras. C'est un partenariat fondé sur la confiance et le partage d'un même objectif : faire vivre le patrimoine local. Tout ceci fait d'ailleurs écho aux Escartons<sup>2</sup>, où pendant plus de quatre siècles, ce sont les populations qui ont organisé démocratiquement la vie collective de la vallée.

**J.A. : Pouvez-vous nous donner quelques exemples d'actions concrètes menées avec la mairie ?**

**A.-L.V. :** Nous avons autorisé la réinstallation de la via ferrata sur la falaise du fort, un parcours emblématique pour les habitants. La mairie est maître d'ouvrage, et nous avons accordé une servitude gratuite de passage.

1. Une procédure de classement est en cours. 2. Regroupements de paroisses en cinq territoires montagnards, bénéficiant d'un statut particulier.



◀ Fort Queyras sous la neige.

© DR

Autre exemple : le feu d'artifice du 15 août, tiré depuis l'intérieur du fort, qui clôture la fête du village en contrebas. Enfin, nous avons collaboré avec l'école de musique intercommunale : 60 élèves ont donné leur concert de fin d'année dans différents espaces du fort, transformé pour l'occasion en scène à ciel ouvert. Ces actions font vivre le lieu et profitent autant aux habitants qu'aux visiteurs.

**J.A. : Pourquoi la réouverture de la via ferrata a-t-elle marqué les esprits dans la vallée ?**

**A.-L.V. :** C'est un projet très symbolique.

Historiquement, elle longeait toute la falaise du fort, dominant la rivière du Guil — un site spectaculaire et cher au cœur des Queyrassiens, puis nos prédécesseurs ont décidé de fermer ce parcours. L'un des premiers souhaits du maire, après notre arrivée, a été de pouvoir la réinstaller. Nous avons tout de suite donné notre accord : la mairie a pris en charge la maîtrise d'ouvrage, la purge de la roche et l'entretien, tandis que nous avons consenti un droit de passage gratuit sur le rocher. Depuis l'été 2025, le parcours est de nouveau accessible à tous, gratuitement, et offre plus de deux heures d'aventure à flanc de montagne. C'est un bel exemple d'action publique et privée au service du territoire : une activité touristique relancée, un site patrimonial mieux valorisé, et une fierté retrouvée pour les habitants.

**J.A. : Qu'apporte cette collaboration, tant à la commune qu'à vous-même ?**

**A.-L.V. :** Un monument historique vivant crée une vraie dynamique locale. Fort Queyras attire des visiteurs (21 000 en 2025), fait vivre les commerces ►►



© DR



© DR

## 3 QUESTIONS À... **Jean-Louis Poncet,** maire de Château-Ville-Vieille

**Jacinthe André : En quoi la présence de Fort Queyras, monument historique, est-elle un atout pour votre commune ?**

**Jean-Louis Poncet :** C'est un atout pour toute la vallée du Queyras ! Ce lieu ancestral est unique : il incarne l'histoire et l'identité du Queyras. C'est un patrimoine exceptionnel, aujourd'hui encore vivant, auquel s'ajoute la via ferrata, récemment réaménagée sur le flanc du fort. Ce parcours, très prisé, contribue à attirer les visiteurs et à faire connaître le site sous d'autres angles.

**J.H. : Comment décririez-vous la collaboration entre la mairie et les propriétaires du fort ?**

**J.-L.P. :** La collaboration est excellente. Le projet de réouverture de la via ferrata a d'ailleurs été l'occasion de renforcer nos liens. Les échanges sont constants et constructifs : il y a une véritable ouverture de la part des propriétaires. Madame Veyne accueille régulièrement des jeunes, des groupes ou des représentants du parc national, ce qui participe pleinement à la valorisation du site. C'est une dynamique positive dans laquelle tout le monde trouve son compte.

**J.H. : Pourquoi est-il important pour une commune de montagne comme Château-Ville-Vieille de faire vivre son patrimoine ?**

**J.-L.P. :** Dans nos petits villages, le patrimoine est un moteur de lien et de vitalité. Le fort Queyras attire des visiteurs, fait rayonner la vallée et soutient l'économie locale. Quand la météo ne permet pas d'aller en montagne, on visite le fort : il offre une autre manière de découvrir le Queyras. Nous avons la chance d'avoir des propriétaires investis et ouverts, qui entretiennent et animent ce lieu souvent à titre gracieux. En retour, la commune fait tout pour les accompagner et faciliter leurs projets, car préserver ce patrimoine, c'est préserver une partie de notre identité collective.



►►► et redonne fierté aux habitants. Quand un maire peut s'appuyer sur un monument emblématique, cela devient un levier d'attractivité, touristique, mais aussi identitaire. Dans une vallée de haute montagne où le patrimoine bâti est rare, le fort agit comme un point d'ancrage pour toute la communauté. L'objectif, dans cette aventure collective, est que chaque événement reste ouvert à tous : le fort n'est jamais privatisé, il reste un lieu vivant et partagé par la population. Nous avons été très touchés par l'accueil des habitants. Nous organisons des portes ouvertes pour les résidents du Queyras, des visites gratuites ou à tarif réduit lors des fêtes de village, comme la Saint Mathieu en septembre, ou encore une messe annuelle dans la chapelle. Cela crée une résonance humaine très forte : le fort ne nous « appartient » pas seulement, il appartient à l'Histoire et à la mémoire du territoire.

**J.A. : Quels sont vos projets avec le parc naturel régional du Queyras (PNR) ?**

**A.-L.V. :** Le PNR examine la possibilité d'installer dans le fort un espace muséologique consacré à la géologie du territoire, car le site est bâti sur un verrou glaciaire exceptionnel. Ce partenariat serait une grande fierté : c'est rare qu'un parc naturel souhaite investir un monument privé. Ce sera une nouvelle manière de raconter le Queyras, entre nature, histoire et culture.

▼ Une collaboration avec l'école de musique intercommunale, dans le calendrier événementiel du château, attirant pas moins de 21 000 visiteurs en 2025. © DR



© Camille Mc Quat

### 3. Le château du Feÿ

**En huit ans, le château du Feÿ a eu un impact majeur sur l'économie locale**  
**Par Jessica Angel, propriétaire-gestionnaire**

**Depuis 2017, le château du Feÿ s'impose comme un moteur économique, culturel et écologique pour le Jovinien et l'Yonne. En huit ans, son activité a été multipliée par quatre.**

Le château du Feÿ démontre qu'un monument historique rural peut être à la fois économiquement viable, écologiquement responsable et humainement transformateur. Le monde d'hier au service du monde de demain : une inspiration et une opportunité pour tous les monuments historiques de France. Démonstration en chiffres.

- Chaque année, le Feÿ (Villecien, Yonne) accueille près de **5000 visiteurs**, dont 60 % venus de l'étranger, autour de mariages, séminaires et projets culturels.
  - Cette fréquentation a des répercussions directes majeures : **15 emplois permanents, 5 saisonniers ou indépendants** et environ **840 000 euros** injectés localement chaque année en salaires, achats et prestations.
  - Les visiteurs contribuent également à l'économie du territoire, avec près de **700 000 euros de dépenses indirectes** par an dans les hôtels, traiteurs, taxis, commerces et services environnants. Depuis 2017, ce sont près de **10 millions d'euros de retombées économiques** cumulées sur le territoire, en lien avec une trentaine de partenaires locaux.
- Au-delà de l'économie, le Feÿ est un lieu d'engagement :
- **600 artistes** accueillis dans le cadre de Feÿ Arts,
  - en ce moment **10 000 arbres cultivés** par la pépinière des Planteurs sur le site du Feÿ, des projets de régénération écologique,
  - ainsi que des actions d'inclusion menées avec les quartiers prioritaires de Joigny grâce à l'association Feÿ Commons.





© Château de Lassay



## 4. Lassay-les-Châteaux : pourquoi la commune subventionne un monument historique privé

### Rencontre avec Jean Raillard, maire

Le château de Lassay (Mayenne) fait corps avec sa commune, et celle-ci le lui rend bien. Historiquement, château et village ont été fortifiés ensemble. D'un lieu de pouvoir non résidentiel, la forteresse médiévale a évolué en un monument habité et ouvert au public. Le signe d'une parfaite alliance locale, comme le décrit Cecilia de Montalembert, propriétaire-gestionnaire : « *Nous participons beaucoup à la vie de la commune. Nous accueillons notamment les commissions d'évaluation en lien avec diverses labellisations comme Villes et villages fleuris — Lassay est labellisé "4 fleurs" — Petites Cités de caractère®, ou telle réception officielle. À l'occasion des Journées européennes du Patrimoine, notre maire fait même partie des figurants bénévoles lors de la visite aux chandelles.* »

**Marguerite Natter : Depuis combien de temps la commune et le château filent-ils le parfait amour ?**

**Jean Raillard :** Cela fait plus de dix ans ! Le château est devenu partie intégrante de la vie locale. Je considère que l'économie touristique est très importante. Les activités et les événements, de plus en plus développés au château, ont un retentissement économique grandissant sur les commerces, comme nos trois restaurants, nos quatre bars, la fromagerie, la chocolaterie de ce gros village qui compte 2 400 habitants.

**M.N. : Mais Lassay ne compte-t-il pas d'autres éléments de patrimoine, comme l'indique son nom « les-Châteaux » ?**

**J.R. :** Certes, la forteresse de Lassay, attirant des visiteurs de toute l'Europe, est le monument phare de la commune. Mais nous comptons encore deux autres châteaux : les ruines de Bois-Frou et l'impressionnant château de Bois-Thibault. Un parcours de visite touristique les relie tous les trois. Et ce n'est pas tout : nous n'avons pas une, mais six églises, à Lassay, qui est classé comme Site patrimonial remarquable (SPR).

**M.N. : L'enseignement auprès des scolaires est à vos yeux très important. Qu'en est-il à Lassay ?**

**J.R. :** Le château de Lassay est un formidable outil pédagogique. On y reçoit toutes les écoles du secteur. Ainsi, nul besoin d'organiser des transports et autres déplacements pour leur faire découvrir un patrimoine qu'ils ont à portée de main.

**M.N. : Le village et la collectivité sont-ils attachés au patrimoine local ?**

**J.R. :** C'est d'abord parce que le château a développé une dynamique événementielle que le village prend désormais un soin particulier à être le plus beau possible. Cela nous incite à adopter une méthode harmonieuse de composition des abords

municipaux du château, et plus largement, de l'aménagement du village.

Nous avons développé une roseraie, des jardins médiévaux, et dans notre réflexion de réhabilitation de l'entrée de ville, c'est toujours au château que l'on pense, en arrière-plan.

**M.N. : Fait très rare en France, vous attribuez chaque année deux subventions à ce monument privé : pourquoi ?**

**J.R. :** Nous soutenons l'association des Amis du château à hauteur de 1 500 euros (fonctionnement) et attribuons aux propriétaires, sous forme d'un fonds de concours, une subvention annuelle de 10 000 euros pour les accompagner dans leurs travaux de restauration — principalement ceux des tours.

Pourquoi ? Parce que c'est la moindre des choses ! Le château contribue beaucoup au développement économique et touristique de Lassay. Ce montant peut sembler symbolique, au vu de la quantité de travaux, mais le but n'est pas d'attendre qu'une tour s'effondre sur les promeneurs en contrebas et d'avoir à signer un arrêté de péril. Par ailleurs, dans les statuts de la communauté de communes, le château de Lassay est reconnu comme d'intérêt communautaire, ce qui en fait un site prioritaire à valoriser, notamment en termes de communication. ■





# Quels crédits pour le patrimoine en 2026 ?<sup>1</sup>

Quels crédits ont été votés pour les monuments historiques en 2026 ? Qu'est devenue la part attribuée aux monuments situés dans les collectivités à faibles ressources (Fonds partenarial et incitatif) ?

Le 24 octobre dernier, un amendement déposé pour augmenter ces crédits a été adopté par l'Assemblée nationale. Auditionnée, la Demeure Historique fait le point sur la situation.

**D**ans un contexte économique marqué par une crise majeure des finances publiques et un objectif global de réduction des dépenses, le projet de loi de finances pour 2026 prévoit une baisse de 18 % des autorisations d'engagement (AE) et de 8,5 % des crédits de paiements (CP) du programme,

Soit :

- **1 047 381 960 €** en AE, contre 1 279 529 512 en 2025,
- **1 145 372 429 €** en CP, contre 1 251 197 231 en 2025.

Les fonds consacrés à l'action 01 « Monuments historiques et patrimoine monumental » s'élèvent à 437,1 millions (contre 492,8 millions en 2025).

S'agissant plus précisément des monuments historiques n'appartenant pas à l'État, cette enveloppe se répartit ainsi :

- **20 millions d'€ en entretien**

(contre 23 millions en 2025),

soit une baisse de 13 %,

- **91,2 millions d'€ en restauration**

(contre 128,7 millions en 2025), soit une baisse de 29 %,

- **À cela s'ajoutent les 10 millions d'€ votés dans le cadre du fonds partenarial et incitatif pour les monuments historiques situés dans des collectivités à faibles ressources (contre 20 millions en 2025).** ■

## Audition de la Demeure Historique

La Demeure Historique a été auditionnée par Jérémie Patrier-Leitus, rapporteur pour avis de la commission des Affaires culturelles et de l'éducation de l'Assemblée nationale du 24 septembre dernier. L'association a pu, à cette occasion, rappeler une nouvelle fois l'importance de conserver l'enveloppe affectée aux opérations sur des monuments historiques n'appartenant pas à l'État pour accompagner les efforts des propriétaires-gestionnaires, notamment privés.

Dans le cadre des débats budgétaires, Jérémie Patrier-Leitus a déposé un amendement (n° II-AC298) visant à augmenter de 100 millions d'euros (en AE) et 57 millions (en CP) les crédits du programme Patrimoine, afin notamment de maintenir une partie des crédits que les DRAC ont la charge d'attribuer pour le co-financement des restaurations engagées par les collectivités ou les particuliers propriétaires de monuments historiques.

Le texte a été rejeté par l'Assemblée nationale le 21 novembre 2025 et a été transmis au Sénat pour examen.



  
**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Consultez le projet  
annuel de performances  
Programme 175 Patrimoines**

Les chiffres de cet article en sont extraits (document annexe au  
Projet de loi de finances pour 2026).

 [www.budget.gouv.fr/documentation/filedownload/30973](http://www.budget.gouv.fr/documentation/filedownload/30973)

1. En date du 20 novembre 2025.





# LE NAIL

• Immobilier d'Exception •



Château avec magnifique vue mer  
Ref.4641



Manoir XVe, Monument historique  
Ref.4424



Belle propriété avec 50 hectares  
Ref.4677



Magnifique château XIXe avec 13 hectares  
Ref.39030



Château, Monument Historique ,sur 12 hectares  
Ref.4598



Manoir XIVe et XVIe, Monument Historique  
Ref.4603



Château XVIIe XVIIIe, Monument Historique  
Ref.4408



Propriété viticole de 78 hectares  
Ref.4199



Elégante demeure avec dépendances sur 9 ha  
Ref.4705

De l'Expertise à la Vente,  
Le Nail, le spécialiste des châteaux, manoirs, domaines et demeures d'exception.



+33.(0)2.43.98.20.20

[info@cabinetlenail.com](mailto:info@cabinetlenail.com)



[Cabinetlenail.com](http://Cabinetlenail.com)





## L'authentique caisse à oranger Château de Versailles®

Souvent copiée, jamais égale, l'authentique Caisse à Oranger Jardins du Roi Soleil est produite en France sous licence de l'Établissement Public du Château, du Musée et du Domaine National de Versailles. Nos caisses à oranger subliment les plus beaux sites dans plus de 40 pays. Durables et intemporelles, ces jardinières en fonte et chêne massif sont entièrement fabriquées en France par nos maîtres artisans.

JRS au service de vos jardins. Découvrez notre nouvelle gamme de produits.



Visitez notre boutique en ligne  
[www.jardinsduroisoleil.com](http://www.jardinsduroisoleil.com)



+33 (0)1 43 44 44 31 - [jrs@jardinsduroisoleil.com](mailto:jrs@jardinsduroisoleil.com) - [www.jardinsduroisoleil.com](https://www.jardinsduroisoleil.com)