

Restauration
Paysage
Énergie
Droit/fiscalité
Assurance

Domus Antiqua Helvetica Genève

DEMEURES HISTORIQUES ET NORMES DE PROTECTION



Domus Antiqua Helvetica a pour but d'aider les propriétaires de demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art à conserver et entretenir leur demeure, de les informer sur les charges et les devoirs liés à leur propriété, de sensibiliser les autorités et d'informer le public. A cette fin, Domus Antiqua Helvetica Genève publie des cahiers thématiques qui touchent cinq thèmes d'intérêt pour les propriétaires de demeures historiques : la restauration, le droit et la fiscalité, l'énergie, le paysage ainsi que certaines réalités pratiques auxquelles sont exposés les propriétaires. Ces cahiers s'adressent à un public d'amateurs qui veulent conserver et ultimement léguer leur propriété aux générations futures dans le respect des meilleures pratiques et des règles de l'art.

Table des matières

Mots d'introduction	1-5
Les mesures de protection	6
Le cadre légal	6
L'inscription à l'inventaire	10
Le classement	12
Les zones protégées	16
Effets des mesures de protection	18
Contraintes	18
Aspects favorables	20
Conseils supplémentaires	24
Aspects fiscaux	25
Conclusion	28
Plus d'informations	30

Normes de protection: bienfait ou contrainte?

Le classement, la mise à l'inventaire, le plan de site...

Autant de mesures qui suscitent pour le propriétaire d'une demeure historique à la fois fierté de la reconnaissance publique mais souci d'être privé de la libre disposition de son bien.

Après un premier cahier sur la thématique des «Demeures historiques et Assurances», ce deuxième cahier sur les mesures de protection des demeures historiques poursuit un double objectif: d'une part, détailler ce qu'on entend par ces différentes mesures de protection légales. D'autre part, en expliciter les effets pour un propriétaire.

Pour le propriétaire suspicieux d'ingérence étatique dans la libre disposition de son bien, classement et mise à l'inventaire peuvent rimer avec mauvaise nouvelle. Le Comité de Domus Antiqua Genève est d'avis qu'il ne doit pas en être dans tous les cas ainsi. Les mots de Madame Sabine Nemec-Piguet, directrice générale de l'Office du Patrimoine et des Sites du canton de Genève et de Monsieur Philippe Bieler, Président de Patrimoine Suisse en sont un juste témoignage.

«Dans toute société, le patrimoine se reconnaît au fait que sa perte constitue un sacrifice et que sa conservation suppose des sacrifices» écrivait André Chastel. Le beau et le bien exigent une retenue pour un propriétaire. Il dispose d'un bien historique qu'il ne peut impunément façonnner à son vouloir car le patrimoine bâti, avec sa destinée propre, survit, souvent, à son propriétaire. Il témoigne des époques qu'il a traversées, de sa construction aux rénovations successives.

Mais contrainte signifie aussi aide et soutien. Le propriétaire d'un bâtiment protégé dispose d'avantages bien réels que la législation et la pratique lui reconnaissent. Il lui incombe cependant de les connaître et d'en faire bon usage en recourant à des experts qualifiés.

En Suisse, la protection du patrimoine bâti est une tendance finalement assez récente. C'est dans la seconde moitié du XIX^e siècle que la Confédération Helvétique s'implique dans la sauvegarde du patrimoine national. 150 ans plus tard à Genève, 363 bâtiments sont classés dont près de la moitié en mains privées.

Les propriétaires de demeures historiques ont une responsabilité que la propriété de leur demeure leur confère. L'État est garant que cette protection ne dépende pas du bon vouloir et de la bonne disposition de chacun mais transcende dans le temps et dans le contenu les aspirations personnelles. Mais l'Etat doit aussi réaliser la lourde charge en temps, en énergie et en moyens financiers consacrés par les propriétaires pour entretenir ce patrimoine immobilier.

Dès lors, il appartient à chacun de conserver son bien, dans un esprit de partenariat avec l'État et ses instances, sans soumission ni esprit contestataire, mais avec le souci partagé de transmettre à la prochaine génération un bien embellie de manière juste et respectueuse.

Rémy Best
Président DA Genève



Demeures historiques: une action conjointe

L'association Domus Antiqua Helvetica, fondée à Berne en 1984, réunit les propriétaires de demeures historiques. A Genève, elle regroupe quelques-uns des fleurons de l'architecture patricienne du canton. Ses membres, conscients de la valeur hautement patrimoniale de leur bien, sont des interlocuteurs privilégiés pour l'office du patrimoine et des sites. Dépositaires d'un patrimoine souvent inestimable, ils comprennent mieux que quiconque l'importance de l'entretenir dans les règles de l'art pour en assurer la pérennité et la transmission aux générations futures dans les meilleures conditions. Cette obligation morale qui est la leur (dont ils sont investis) participe pleinement de l'action de sauvegarde telle qu'édictée dans les différentes chartes et recommandations internationales émanant du Conseil de l'Europe, d'ICOMOS ou de l'UNESCO.

Dans un environnement qui n'échappe pas aux transformations et aux effets de la mondialisation, le patrimoine matérialise un lien particulier avec notre histoire. Il ne se limite pas aux seuls monuments d'art et d'histoire, mais englobe, d'une manière générale, les bâtiments qui «présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif, ainsi que les terrains contenant ces objets et leurs abords», «les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles» (Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976, art.4).

Le monument historique, dans son acception la plus large, subsiste comme témoin des activités qui se sont déroulées dans ses murs et de la mise en œuvre de matériaux et de

techniques de construction aujourd'hui disparus. Il est aussi la manifestation de la créativité artistique de ses concepteurs et des corps de métiers qui ont travaillé à sa réalisation. Les modes de vie et le fonctionnement des sociétés qui nous ont précédés ont favorisé la création d'une architecture, d'un environnement qu'il n'est plus possible de reproduire aujourd'hui. Ceux qui subsistent, après avoir traversé les siècles, offrent un cadre et des décors uniques, souvent magnifiques et leur entretien requiert une attention, des connaissances et des savoir-faire particuliers; les travaux qui les touchent exigent sensibilité et intelligence. Conscient des efforts que doivent consentir les propriétaires, l'office du patrimoine et des sites apporte conseils et recommandations et peut faire appel à des experts externes dans des domaines spécialisés.

Dans un monde globalisé où le champ patrimonial s'est considérablement dilaté et dans lequel le phénomène de «patrimonialisation» s'est amplifié de sorte à concerner désormais tous les pays de la planète, il importe de pouvoir compter sur des entités telles que Domus Antiqua Helvetica comme partenaires au plan local. Grâce à l'action conjointe de l'office du patrimoine et des sites et d'une telle société, Genève peut être assurée de la sauvegarde du précieux ensemble de biens culturels que constituent les belles demeures genevoises.

Sabine Nemec-Piguet
Directrice générale de l'Office du Patrimoine et des Sites du canton de Genève

Des bienfaits de la confrontation des regards

Récemment, les propriétaires d'un important château vaudois m'ont fait l'honneur de m'accueillir chez eux. Leur architecte était présent. Les responsables des Monuments et Sites aussi.

J'ai eu à cœur, bien sûr, de visiter ce site magnifique dans lequel je n'étais encore jamais entré et d'être informé de son histoire. Mais il m'a plu aussi d'interroger les protagonistes sur les modalités de leur collaboration dans les importants travaux en cours.

Comme souvent, l'effort des propriétaires est considérable. Un seul exemple: leur investissement d'environ trois millions de francs rien que pour l'entretien des murs d'enceinte. Plus-value concrète pour eux: zéro! Bien sûr, ce montant se répartit sur plusieurs années et ils peuvent en déduire avantages fiscaux et subventions; il n'empêche. Il convient de reconnaître à sa juste valeur la contribution essentielle des maîtres d'ouvrage au maintien d'un patrimoine historique de valeur qui, sinon, incomberait aux collectivités publiques ou disparaîtrait.

Dans les discussions, il est apparu clairement que les points de vue des uns et des autres ne sont pas toujours d'emblée convergents... Rien de neuf à cela, tout le monde a vécu des situations semblables, et c'est finalement une bonne chose que chacun revête un rôle différent: comme dans tous les domaines, c'est en effet de la confrontation des opinions et de la rencontre (s'il le faut conflictuelle) des compétences que naissent les solutions les plus riches, les plus adéquates et les plus durables. S'agissant notamment des attentes contradictoires des Monuments et Sites et

des maîtres d'ouvrage, j'ai eu l'immense plaisir d'entendre ces derniers déclarer que tous leurs débats avaient connu une issue positive.

A Patrimoine suisse, nous avons un slogan: «Les pierres ne peuvent pas parler, nous oui». Nous sommes là pour les défendre, c'est notre rôle. Les mesures légales de protection aussi, qui fixent les règles du jeu. Et les services officiels aussi, qui les appliquent.

Certains propriétaires redoutent ces diverses interventions extérieures. Je peux les comprendre. Et je sais aussi que tout ne se passe pas toujours de façon idéale, que certains militants du patrimoine, peut-être trop engagés, perdent parfois le sens de la mesure, ou encore que des décisions de l'autorité restent en travers de la gorge d'aucuns. Pour ce qui est des interventions de Patrimoine suisse, je souhaite qu'elles soient adéquates, proportionnées et pertinentes.

Mais j'aimerais l'affirmer avec force: dans l'immense majorité des cas, l'apport des collaborateurs de l'Etat, des communes et, je l'espère, des associations est, si j'ose dire, une bénédiction: car l'avis d'un expert, la contribution d'un spécialiste, l'intervention d'un connaisseur de situations analogues n'est jamais de trop pour résoudre les questions éminemment complexes que pose le patrimoine dont nous avons la charge. Et les outils du type inventaire constituent une aide précieuse à la décision par la possibilité de comparaisons qu'ils offrent, par l'objectivation des analyses à laquelle ils contribuent. Le rôle des collectivités publiques, de leurs serviteurs et de leurs outils (les mesures de protection), représentants

éminents de l'intérêt public, est de rappeler aux propriétaires de bâtiments inventoriés ou classés qu'ils sont détenteurs de biens qui, en quelque sorte, les dépassent. Par leur dimension historique, par leur valeur culturelle, par leur importance pour les générations à venir, ces morceaux de patrimoine méritent la confrontation de regards multiples.

Les conseils externes peuvent paraître de prime abord inappropriés, déplacés, injustes, voire ridicules. En tant que propriétaires (je le suis aussi), nous estimons connaître mieux que tout autre notre bien. Et sur la base de nos besoins ou projets que personne d'autre ne saurait énoncer, nous avons en général déjà retourné dans tous les sens les diverses hypothèses et déterminé avec conviction la meilleure solution.

Mais à vrai dire, on n'est jamais bon tout seul! L'autre, quel qu'il soit, est là pour nous interpeller, nous pousser plus loin, remettre en question nos certitudes et nous

aider à dépasser notre cadre de réflexion, à envisager l'inimaginable. Et le plus tôt est toujours le mieux : d'expérience, intégrer les partenaires le plus en amont possible de l'élaboration d'un projet facilite grandement son avance et limite le risque de blocages.

Enfin, comme le disait encore mon hôte d'un jour, «lorsque la solution finalement retenue représente une charge supplémentaire, la subvention publique est précisément là pour la rendre possible». Certes, les moyens des collectivités publiques dans ce domaine ont été considérablement réduits. C'est d'ailleurs l'un des combats que nous menons de concert, Domus Antiqua Helvetica, Patrimoine suisse et d'autres: pour sauver un système finalement aussi adéquat que justifié, il convient que les subventions retrouvent leur niveau d'il y a dix ans.

*Philippe Biéler
Président de Patrimoine Suisse*

Les mesures de protection

L'idée de liste, de recensement a longtemps existé. Philon (V^e siècle après JC) recense la liste très restreinte des sept merveilles du monde. On évolue avec le temps du concept de «liste complète», système fixe et fermé, à celle de «liste ouverte» toujours appelée à évoluer et à être complétée. En France, déjà en 1840, on est en mesure de dresser la liste des édifices subventionnés, ancêtres des monuments classés

que la «loi pour la conservation des monuments et objets d'art ayant un intérêt historique et artistique» de 1887 entérine. Aujourd'hui en France, environ 15'000 objets patrimoniaux sont classés dont un cinquième, sont, faute de volonté et d'argent, en «état de péril» selon un constat de l'ICOMOS de 2002.

A Genève, le patrimoine bâti et naturel commence à être listé en

1920 avec la loi sur la conservation des monuments et la protection des sites. Sur les 301 monuments aujourd'hui classés, 94 l'ont été entre 1921 et 1923.

C'est avec la nouvelle LPMNS de 1976 que le classement, perçu comme trop rigide, sera complété par deux mesures voulues plus souples et plus dynamiques: l'inscription à l'inventaire et le plan de site. ■

Le cadre légal

Le cadre légal genevois pour la protection du patrimoine est le fait de trois grandes lois cadres cantonales: la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS), la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) de même que la loi d'application de la loi fédérale d'aménagement du territoire (LaLAT).

1. Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS)

En Suisse, le canton de Vaud fait œuvre pionnière avec sa loi sur la protection du patrimoine édictée en 1898, suivie par Berne (1900) et Neuchâtel (1902). La première loi genevoise sur la protection des monuments et des sites

ne voit le jour qu'en 1920. Comme le relève Sabine Nemec-Piguet, «ce retard s'explique par la réticence des citoyens genevois à accepter les restrictions à la propriété induites par des mesures légales; plutôt que de légiférer, ceux-ci préfèrent compter sur le bon goût et à la bonne volonté de tout un chacun»

La protection du patrimoine bâti est actuellement régie à Genève par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (ci-après: LPMNS) et son règlement d'application (ci-après: RPMNS). C'est en 1976 en effet que le législateur a souhaité réunir dans une seule loi, la LPMNS, les mesures de protection applicables au patrimoine monumental, aux sites bâtis, aux paysages et aux

milieux naturels, évitant ainsi une compartmentation des problématiques.

Selon l'article 4 LPMNS, sont protégés les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture situés dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif ainsi que les terrains contenant ces objets et leurs abords.

Depuis quelques décennies, les mesures de protection ne s'appliquent plus uniquement à des monuments historiques, à savoir des édifices publics, civils ou religieux ainsi que des sites archéologiques, mais s'étendent à des objets divers du patrimoine bâti du pays, considérés comme



des témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style.

La loi connaît trois mesures de protection du patrimoine bâti:

- l'inscription à l'inventaire;
- le classement qui s'applique en principe à des bâtiments présentant un intérêt historique ou architectural particulièrement grand;
- le plan de site qui s'applique notamment aux ensembles de bâtiments.

Bien qu'il ne soit pas expressément prévu par la loi, il convient également de mentionner le recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève. Il s'agit d'un outil de travail développé dès 1976 par le Service des monuments et des sites, qui attribue à chacun des bâtiments examinés une valeur et permet d'identifier et de constituer une documentation de référence sur les objets présentant un intérêt notable. Ces recensements portent à la fois sur la valeur intrinsèque de l'objet mais aussi sur le contexte dans lequel il se trouve.

A ce jour, le Service des monuments et des sites a établi notamment les recensements des villages, de la Vieille Ville, de la périphérie urbaine et du patrimoine industriel et des maisons rurales. Parmi les prochains projets de recensement, on peut citer les grands domaines du canton et l'architecture urbaine du XIX^e siècle. La documentation récoltée dans le cadre des

recensements peut être consultée au Service des monuments et des sites.

Il y a par ailleurs lieu de préciser que les mesures de protection ne s'appliquent pas qu'au patrimoine bâti stricto sensu, mais peuvent également viser les jardins historiques; ils font d'une part, l'objet d'un recensement mené par la section nationale suisse du conseil international des monuments et des sites «ICOMOS». D'autre part, ils peuvent faire l'objet de mesures de classement (voir p. 15).

2. Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) :

Tout d'abord dans sa version de 1929, puis de 1961, la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) participe à la protection du patrimoine au sens large. Plans de zone de construction, maintien du caractère des quartiers, concept de zones protégées : les mesures inscrites dans la LCI ont eu pour but à l'origine le respect du caractère des quartiers et des localités.

En 1981, le législateur introduit, pour la zone protégée de la Vieille Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, le maintien des bâtiments comme une règle générale, les démolitions devantant des dérogations. Il en va de même avec la loi de protection des ensembles du XIX^e et du début du XX^e siècle, adoptée en 1983 et figurant dans la LCI au chapitre des zones protégées (LCI, articles 89 et suivants).

3. Loi d'application de la loi fédérale d'aménagement du territoire (LaLAT) :

Les cantons ont l'obligation, dans le cadre de la concrétisation des principes posés par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, de délimiter les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger.

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) définit les zones protégées comme étant des «périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés» (art. 12 al. 5 LaLAT). Sont des zones protégées: les eaux publiques et privées ainsi que les rives; les sites et paysages, ainsi que les réserves naturelles; la zone de la Vieille Ville et du secteur sud des anciennes fortifications; les ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle; la zone du Vieux Carouge; les villages protégés; les zones de verdure; le site du Rhône; les rives du lac; les rives de la Versoix (art. 29 LaLAT).

Le régime concret applicable aux zones protégées est principalement défini dans la loi sur les constructions et installations diverses (art. 83 ss LCI).

Nous reviendrons en p. 22 sur les possibilités que la LAT et LaLAT offrent au propriétaire d'une demeure historique située hors d'une zone à bâtir. ■

Qui fait quoi?

Le Service des monuments et des sites (1, rue David-Dufour, 1205 Genève), qui dépend de l'Office du patrimoine et des sites, est l'autorité chargée d'appliquer la LPMNS et son règlement d'application. Il est rattaché au département de l'urbanisme, alors que dans plusieurs cantons suisses et en France, la protection du patrimoine dépend du ministère de la culture ou de l'éducation. Cette particularité genevoise n'est pas sans effet sur la pratique. Il convient de relever aussi que Genève aura été, de tous les cantons suisses, le dernier à se doter d'un Service cantonal de protection du patrimoine. Enfin, à Genève et de nouveau contrairement à la majorité des cantons, la protection du patrimoine est du ressort cantonal et pas communal.

La Commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après: CMNS) a notamment pour attribution de formuler ou examiner les propositions de classement et d'inscription d'immeubles à l'inventaire et de donner son préavis sur tout projet de travaux concernant ces immeubles. Elle est composée d'un membre de chaque parti représenté au Grand Conseil, de trois membres représentant l'Association des communes genevoises et d'un délégué d'Agri Genève. Les autres membres sont délégués par des associations de protection du patrimoine bâti ou naturel d'importance cantonale (Patrimoine Suisse, Action Patrimoine Vivant, Le Boulet, WWF, Pro Natura) et des associations professionnelles (Fédération des métiers du bâtiment, Fédération des associations d'architectes

et d'ingénieurs, Chambre genevoise immobilière). L'archéologue cantonal et le conservateur des monuments sont membres de droit de la CMNS ; quant à l'historien des monuments, il est désigné parmi les membres ordinaires de la commission. La CMNS comporte trois sous-commissions, soit une sous-commission architecture (SCA), une sous-commission monuments et antiquités (SCMA) et une sous-commission nature et sites (SCNS), auxquelles elle délègue certaines de ses attributions.

Le Conseil consultatif du Fonds cantonal des monuments, de la nature et des sites donne son préavis sur les propositions de dépenses et présente toute suggestion sur l'emploi du fonds cantonal des monuments, de la nature et des sites. Il regroupe sept membres, deux désignés par le département de l'urbanisme, deux par le département de l'intérieur et de la mobilité et trois par la CMNS.

La Commission d'attribution de la subvention à la restauration, instaurée en janvier 2003, a pour mission de donner son préavis sur toutes les demandes de subvention à la restauration adressées au département de l'urbanisme, ainsi que sur les propositions de subvention que celui-ci formule. Elle est composée de sept membres du Conseil consultatif du Fonds cantonal des monuments, de la nature et des sites et de trois membres représentant respectivement les milieux immobiliers, de la construction et des locataires.

Les associations de défense du patrimoine

Patrimoine Suisse, autrefois Société d'Art Public, est la première organisation suisse sans but lucratif du domaine de la culture architecturale. Fondée en 1905, elle compte 27'000 membres et donateurs et chapeaute 25 sections cantonales. Elle s'engage pour préserver de la démolition des monuments historiques de différentes époques, mais encourage aussi une architecture moderne de qualité dans le cadre des nouveaux projets. Par ses publications, Patrimoine suisse informe largement sur les beautés de l'architecture suisse. Chaque année, Patrimoine Suisse attribue le Prix Wakker à une

commune pour la récompenser de ses prestations exemplaires en matière de développement urbain. Et par la vente de l'Écu d'or, soutient depuis des décennies des projets phares en matière de protection du patrimoine et de la nature. (www.patrimoinesuisse.ch)

Sont encore à mentionner les associations de patrimoine suivantes (ils ne possèdent pas de site internet): **Action Patrimoine Vivant (APV)** et **Le Boulet** (Association de sauvegarde du Vieux-Carouge)

La protection de patrimoine en France

« Il y a deux choses dans un édifice: son usage et sa beauté. Son usage appartient au propriétaire, sa beauté à tout le monde, à vous, à moi, à nous tous. Donc, détruire, c'est dépasser son droit. [...] S'il faut une loi, répétons-le, qu'on la fasse. »

Victor Hugo, Guerre aux démolisseurs, 1825

Au XIX^e siècle, en France, des écrivains et hommes de lettres tels que Chateaubriand, Prosper Mérimée ou Victor Hugo s'impliquent dans le débat sur le patrimoine. Dans «Le Génie du Christianisme», paru en 1802, Chateaubriand appelle l'attention publique sur «les débris» de nos monuments religieux.

Dans les années 1820, le débat patrimonial resurgit à la suite des agissements de la Bande noire. La Bande noire désigne une association de spéculateurs, qui sous la Révolution française, à partir de la mise sous séquestre des biens du Clergé a acheté à bas prix des châteaux, abbayes pour les revendre avec profit ou les démolir et en revendre les matériaux. La polémique concerne notamment le domaine de Chambord menacé d'être vendu. Cependant les agissements de la Bande noire ne se limitent pas à Chambord et leur développement amène Victor Hugo à publier en 1824 dans La Muse française un poème

qui les dénonce. Il accomplit un voyage dans les Alpes durant l'été 1825, avec Charles Nodier. Ce voyage joue un rôle décisif dans son engagement en faveur des monuments. C'est à la suite de ce voyage aux Alpes que Hugo rédige en 1825 la première version de «Guerre aux démolisseurs!» qui a d'abord été publié sous le titre «De la destruction des monuments en France».

En 1837, François Guizot, ministre de l'Intérieur de Louis-Philippe, crée le Comité des Arts et des Monuments chargé de dresser l'inventaire de tous les monuments de France pour organiser leur protection; il fait notamment appel à Victor Hugo qui y siège pendant treize ans, de 1835 à 1848.

En France, le poste d'inspecteur des Monuments historiques est créé en 1830. En 1887, les premières dispositions légales de protection sur les monuments historiques sont promulguées. La loi sur le classement remonte à 1913, la protection des monuments naturels et des sites à 1930. La loi sur les secteurs sauvegardés de 1962, dite loi Malraux, vise à éviter une atteinte irréversible en instituant des mesures juridiques de protection. La loi sur les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager date de 1983.

Le système français des «architectes en chef»

Depuis 1830, avec la création du poste d'inspecteur des Monuments historiques, la défense du patrimoine architectural est devenue, en France, objet de responsabilité publique confiée au «Service des Monuments historiques». La loi de 1913 sur les Monuments historiques fixera définitivement la structure du Service.

Les *Architectes en chef* ont une mission permanente et générale sur les monuments classés et inscrits dans les circonscriptions qui leur sont confiées. Les statuts précisent leur mission auprès du Ministre de la Culture: «Mettre en œuvre les actions qui tendent à protéger, à conserver et à faire connaître le patrimoine architectural de la France.» Il y a en France 44 architectes en chef (à janvier 2011). Dans le cadre de la rénovation de la profession due à l'harmonisation européenne, leur nombre est destiné à monter à 75, à plus ou moins court terme. Leur statut original en fait à la fois des agents de la fonction publique et des professionnels libéraux de droit privé.

Réunis dans un grade unique, les Architectes en chef sont pairs entre eux et se rassemblent en une compagnie. Celle-ci leur permet de se retrouver pour confronter leur expérience et parfaire leur formation. Un code de déontologie leur rappelle ces exigences de qualité du Service public et leurs devoirs vis-à-vis des monuments, de leurs interlocuteurs, administrations, propriétaires et confrères.

Pour les travaux de restauration portant sur un édifice classé appartenant à l'Etat, le recours aux architectes en chef est réservé (tant pour l'élaboration des projets ou des devis que pour la direction de l'exécution des travaux). Cette exclusivité de la maîtrise d'œuvre, auparavant étendue également à l'ensemble des édifices classés Monuments Historiques, ne s'applique désormais plus que sur les édifices appartenant à l'Etat. Les travaux sur les édifices classés Monuments Historiques sont désormais aussi ouverts à la concurrence des architectes libéraux du patrimoine, c'est-à-dire diplômés de l'école de Chaillot à Paris ou titulaires d'un diplôme supérieur «Patrimoine» équivalent.

1. L'inscription à l'inventaire

1.1 DÉFINITION

A l'origine, l'inventaire était un instrument de surveillance plutôt que de protection stricto sensu. Il permettait d'attirer l'attention des autorités sur l'intérêt d'un bâtiment lors d'une demande d'autorisation de construire.

Depuis une vingtaine d'années, l'inventaire est toutefois devenu une véritable mesure de protection, dont les effets sont proches de ceux du classement. Il fait l'objet d'une mention au Registre foncier mais ne confère de droit de préemption ni à l'État ni à la commune du lieu de situation.

L'inscription à l'inventaire porte sur des immeubles et des monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif et qui, à ce titre, méritent d'être protégés (art. 7 et ss LPMNS et 16 et ss RMPNS).

Il convient de relever que depuis 1976, uniquement 16 communes ont fait l'objet de campagnes systématiques d'inscription à l'inventaire sur les quarante-cinq que compte le canton.

L'inventaire peut être consulté par

le public (art. 7 al. 8 LPMNS et 20 RPMPNS). Une liste des bâtiments inscrits à l'inventaire est disponible sur le site Internet du Service des monuments et des sites (<http://www.ge.ch/patrimoine/sms>). Une cartographie du patrimoine peut également être consultée à l'adresse <http://etat.geneve.ch/geopatrimoine>.

Parmi les 933 bâtiments inscrits à l'inventaire à Genève, on peut citer à titre d'exemple: le Victoria Hall, le Château du Crest à Jussy, le temple de Veyrier ou le Domaine de Pierre-Grise à Genthod.

Exemples de mise à l'inventaire

Le Petit Chougny, Vandoeuvres

La maison de maître fut inscrite à l'inventaire par arrêté du 9 février 2005, soit postérieurement aux dépendances qui firent l'objet d'une inscription par arrêté du 27 juillet 2001.

Le corps de dépendance concerné fait partie d'un domaine créé vers la fin du XVII^e siècle au lieu-dit Chougny. La maison de maître date probablement de la première moitié du XVIII^e siècle. Cet ouvrage exceptionnel se caractérise par une grande sobriété d'ensemble, une typologie claire, un mobilier et des boiseries intégrées de qualité qui donnent à cette architecture une forte cohérence et lui confèrent une identité remarquable.





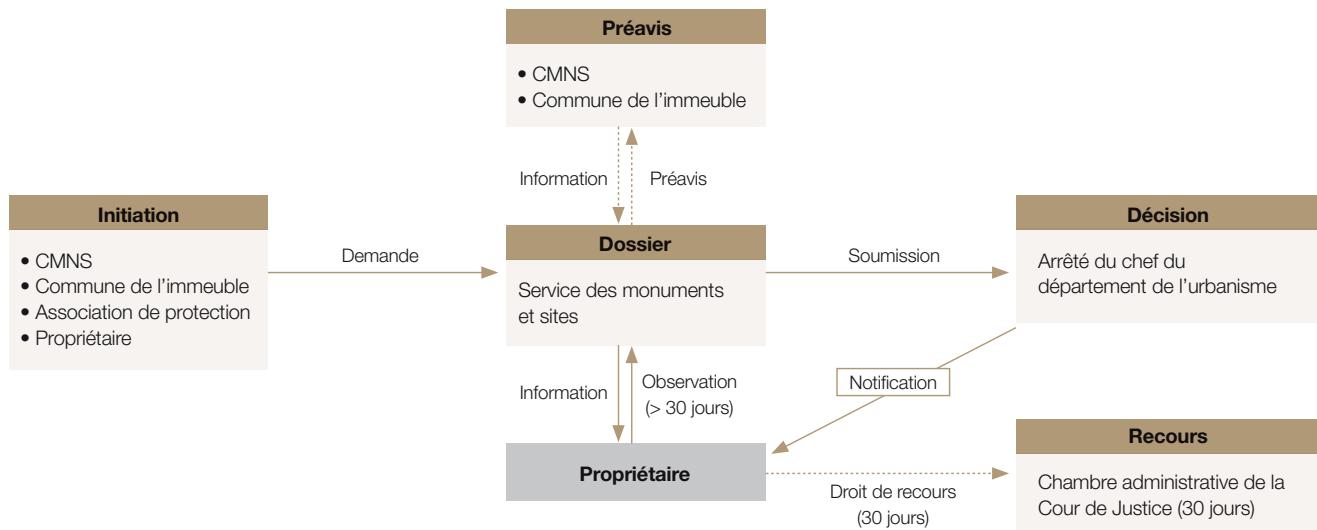
1.2 PROCÉDURE

• La procédure est initiée par le Service des monuments et des sites qui établit un dossier de proposition d'inscription à l'inventaire, sur la base des informations recueillies lors de ses recensements ou à la suite d'une demande formulée par la Commission des monuments, de la nature et des sites, par la commune du lieu de situation de l'immeuble, par une association de protection du patrimoine reconnue, telle que Patrimoine Suisse ou encore par le propriétaire.

- Le propriétaire en est informé personnellement. Il est invité à formuler ses observations dans un délai de trente jours à compter de la réception de l'avis (art. 7 al. 3 et 5 LPMNS et 17 RPMNS).
- Lorsque la proposition de mise à l'inventaire n'émane pas de la CMNS, celle-ci rend un préavis.
- La commune du lieu de situation est également consultée. Elle doit communiquer son préavis dans un délai de trente jours à compter de la réception du dossier (art. 8 al. 1 et 2 LPMNS et 17 al. 3 RPMNS).

- La décision quant à l'inscription à l'inventaire prend la forme d'un arrêté du chef du département de l'urbanisme, notifié au propriétaire.
- Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice, dans un délai de 30 jours dès sa notification (art. 62 al. 3 LPMNS). ■

Inventaire: procédure



2. Le classement

2.1 DÉFINITION

Pour assurer la protection d'un monument, le Conseil d'État peut procéder à son classement par voie d'arrêté assorti, au besoin, d'un plan approprié (art. 10 al. 1 LPMNS).

Dans le choix de la mesure entre l'inscription à l'inventaire et le classement, les autorités doivent respecter le principe de la proportionnalité, qui impose que l'intérêt public pris en considération soit suffisamment important pour primer sur l'intérêt privé des propriétaires et que la restriction n'aille pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre le but de l'intérêt public visé par le législateur.

Dans ce même esprit, la mesure de classement peut être partielle de manière à porter une atteinte moindre au droit de propriété.

A l'instar de l'inventaire, une liste des bâtiments classés peut être consultée par le public ; elle est disponible sur le site Internet du Service des monuments et des sites (<http://www.ge.ch/patrimoine/sms>). Une cartographie du patrimoine peut également être consultée à l'adresse <http://etat.geneve.ch/geopatrimoine>. Il y a aussi lieu de citer l'ouvrage Répertoire des immeubles classés, publié en 1994 aux éditions Georg, qui comprend 235 objets de tout espèce (monuments, arbres, églises, chapelles, maisons, la barque La Neptune, etc.).

Les mesures de protection sont liées à chaque immeuble ou objet.

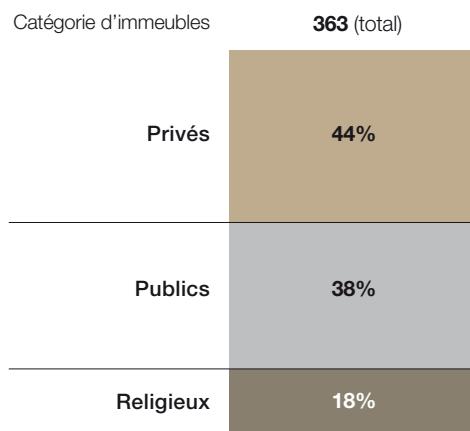
Par conséquent, dans un même domaine, certains bâtiments peuvent être inscrits à l'inventaire alors que d'autres sont classés.

Citons à titre d'illustrations de bâtiments classés publics le Musée Rath ou la mairie de Vandoeuvres, religieux la Chapelle de Malval à Dardagny. Quelques immeubles modernes ont aussi été classés : l'immeuble Clarté de Le Corbusier et de Pierre Jeanneret, le Cinéma Manhattan de Marc-Joseph Saugey et le cinéma Alhambra de Paul Perrin.

La mesure de classement peut aussi viser à protéger un ensemble paysager, les abords d'un bâtiment, un alignement d'arbres ou encore des constructions faisant partie intégrante d'un ensemble paysager comme un canal ou une fontaine.

Typologie des immeubles classés

Actuellement sur le canton de Genève, près de la moitié des 363 immeubles classés appartiennent à des personnes privées. Les édifices publics sont constitués de fontaines, d'écoles, de mairies, de musées ou encore d'arbres. Enfin, chapelles, églises, cures, presbytères et temples composent les édifices religieux classés.



Exemples de classement

Château de Chouilly, Satigny, classé en 1954

Ce château, qui est contemporain des grands hôtels particuliers élevés en ville de Genève (à la rue des Granges, rue Calvin, Grand'Rue et cour Saint-Pierre) s'inspire comme eux des modèles en vogue à la cour de Louis XVI. Le château de Chouilly se caractérise par une ordonnance régulière, une harmonie des proportions, la symétrie du plan des façades monumentales de neuf axes avec un avant-corps couronné d'un fronton et un axe central marqué par l'élaboration de la composition et du décor.



Immeuble Clarté, Genève, classé en 1986

Classé par le Conseil d'Etat en 1986, l'immeuble Clarté est le premier objet d'architecture moderne soumis à la plus haute mesure de protection prévue par la LPMNS. L'immeuble a été construit en 1931/1932 par Le Corbusier et son cousin Pierre Jeanneret sur mandat de l'industriel genevois Edmond Wanner. Il représente d'une manière exemplaire la contribution apportée par Le Corbusier et Jeanneret à la rationalisation des travaux de construction proprement dits («montage à sec»), au renouvellement des conceptions de la structure porteuse (squelette en acier, soudé) et au renouvellement de la culture et de l'habitat («immeubles villa»).

Depuis la rénovation de l'immeuble opérée dans la seconde moitié des années 1970, aucune intervention globale, ni aucun entretien n'ont été entrepris. En dépit du classement de l'immeuble en 1986, la dégradation de son enveloppe, toiture et façades, se poursuivit jusqu'à ce que, en 2003, le Conseil d'Etat prenne la décision d'ordonner des travaux d'office d'urgence. Une opération de restauration de la totalité de l'enveloppe et des parties intérieures communes a été menée dès 2007 avec l'aide notamment de l'Etat de Genève et de la Confédération, qui ont accordé des subvention d'un montant exceptionnel de 1,5 millions, respectivement CHF 1,2 millions.





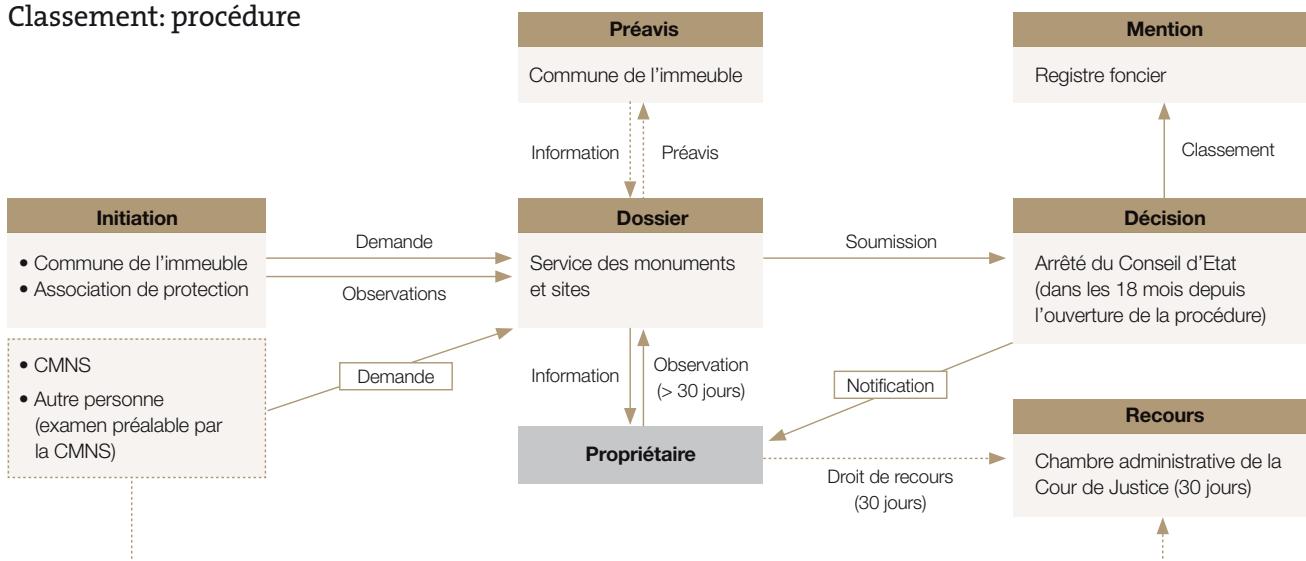
2.2 PROCÉDURE

- Lorsque la demande de classement émane de la commune du lieu de situation ou d'une association de protection du patrimoine reconnue, le Conseil d'État est tenu d'ouvrir la procédure de classement (art. 10 al. 2 LPMNS).

Si la demande provient de la CMNS ou d'une personne n'ayant pas qualité pour déposer une demande, la procédure de classement n'est ouverte que par décision du département, qui – dans le second cas – soumet au préalable la demande à la CMNS pour examen (art. 22 al. 1 litt. b RPMNS).

- Dès l'ouverture de la procédure, le propriétaire est informé personnellement; il est invité à formuler ses observations dans un délai de 30 jours à compter de la réception de l'avis (art. 12 al. 2 LPMNS et 22 al. 2 RPMNS).
- Le dossier est transmis pour préavis à la commune du lieu de situation (art. 22 al. 3 RPMNS).
- Si la demande de classement émane de la commune ou d'une association, ces dernières sont parties à la procédure. Elles sont invitées à prendre connaissance du dossier et à formuler leurs observations éventuelles, une fois les préavis connus (art. 12 al. 3 LPMNS).
- Le département de l'urbanisme soumet le dossier au Conseil d'État qui doit rendre sa décision 18 mois au plus tard après l'ouverture de la procédure de classement (art. 12 al. 4 LPMNS).
- L'arrêté de classement ou son refus est notifié aux parties. Le classement fait l'objet d'une mention au Registre foncier (art. 23 RPMNS).
- La décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice, dans un délai de 30 jours dès sa notification (art. 62 al. 3 LPMNS). ■

Classement: procédure



Exemples de classement de paysage

Le Creux-de-Genthod

Créé en 1724-1727 pour la famille Lullin par l'architecte Blondel, le Creux-de-Genthod est un exemple d'une rare envergure à avoir conservé sa généreuse composition d'ensemble articulée autour de deux axes perpendiculaires. Le classement prend en compte une partie de l'ensemble uniquement en visant la maison de maître, ses abords immédiats et l'axe réaménagé en 1950 par l'architecte paysagiste anglais Russel Page, encore intact aujourd'hui. Après des études minutieuses, les propriétaires replantèrent dans les années 2000 quelque 350 tilleuls définissant l'axe majeur du jardin (allées, contre-allées, hémicycle terminal et bosquet). L'acte de classement date de 1956.



La Gara

Domaine de plaisance et agricole depuis le XVIII^e siècle, La Gara à Jussy offre aujourd'hui le témoignage d'un paysage classé. Unique en Suisse sous cette forme, deux canaux, appelés «ah-ah» datent de la construction des bâtiments vers les années 1760. Ils viennent d'être rénovés dans leur état d'origine: alimentés par une source, le premier canal se déverse dans le second qui lui se déverse dans une carrière (ou pédiluve pour chevaux et vaches) qui à son tour donne naissance à un ruisseau. Le classement vise certains bâtiments, (les autres étant à l'inventaire), et «porte également sur les aménagements extérieurs anciens, qui englobent les murs, les revêtements de sols caractéristiques, les plantations remarquables, ainsi que le canal, les tracés et talus, qui participent du caractère paysager du Domaine de La Gara». (Arrêté de classement du 12 avril 2006).



3. Les zones protégées

3.1 DÉFINITION

La LPMNS de 1976 permet de compléter le régime de zones protégées par l'adoption de plans de site. Ceux-ci s'appliquent autant à des sites naturels qu'à des sites bâtis.

Cette norme de protection légale s'inscrit dans les années 1970 à un moment où la population s'inquiète des menaces de destruction des ensembles historiques, comme les quartiers de la ceinture fazyste, les quais ou le square de Mont-Blanc dont l'angle Sud, l'ancien Hôtel de Russie, fut malheureusement démolí en 1968. Le premier plan de site, rapidement promulgué en 1978, a justement pour but la protection de la Rade.

Les plans de site visent aussi la protection des villages: mais après celui d'Hermance (1979) et de Dardagny (1981), plus aucun village ne

bénéficiera d'une telle mesure. Plusieurs plans ont été adoptés pour protéger les hameaux de la campagne genevoise (par exemple le hameau de Peissy à Satigny).

Les plans de site sont analogues aux plans d'aménagement mais poursuivent un but de protection des ensembles bâtis. Ils ne s'appliquent pas à des objets isolés.

Dans le plan de site et son règlement d'accompagnement, le Conseil d'État définit les mesures visant à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux, tels que le maintien de bâtiments existants, l'alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau, les angles de vue, l'arborisation, les conditions relatives aux nouvelles constructions, les installations et exploitations de toute

nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination), les cheminement ouverts au public ainsi que les voies d'accès à un site ou à un point de vue et les réserves naturelles (art. 38 al. 2 LPMNS).

Ainsi par exemple, le plan de site «les Squares de Montchoisy» aux Eaux-Vives, qui comprend les immeubles situés entre la route de Frontenex, l'avenue William-Favre et les rues Montchoisy et Ernest-Bloch, désigne les bâtiments qui présentent un intérêt en raison de leurs qualités urbaines, architecturales ou historiques. Le règlement du plan prévoit que les éléments dignes de protection doivent être sauvagardés; cela vise notamment le profil des toitures, les structures intérieures, les aménagements et décors des halls d'entrée et des cages d'escalier.

Exemple

Le site du Château de Vufflens

Le château de Vufflens (Vaud), ensemble édifié en 1415-1430 par Henri de Colombier, maître de l'hôtel du Duc Amédée VIII, est une formidable machine de guerre. Johann Rudolf Rahn, père de l'histoire de l'art en Suisse, le qualifiait en 1878 de «plus remarquable de tous les châteaux de Suisse, après Chillon». Voilà qu'en 2000, le Département des Infrastructures du canton de Vaud met à l'enquête un projet du classement du site et des abords du château. Ce projet prévoyait la démolition d'un petit rural édifié en 1920 et confirmait l'interdiction de toute nouvelle construction devant le château ou à ses abords, qui porterait atteinte au site. C'est l'illustration des effets de protection d'un plan de site vis à vis d'un bâtiment qui menacerait la beauté de ce site.



3.2 PROCÉDURE

L'initiative d'adoption d'un plan de site peut venir du département de l'urbanisme, du Conseil d'État, du Grand Conseil ou d'une commune.

Son adoption se déroule en plusieurs étapes que l'on peut résumer comme suit (art. 40 LPMNS):

- Elaboration du projet de plan de site par le département en collaboration avec la commune et la CMNS.
- Ouverture de la phase d'enquête publique d'au moins 30 jours à partir de la publication du projet de plan dans la Feuille d'avis officielle. Des avis personnels sont envoyés aux propriétaires des terrains compris dans le périmètre lorsque le

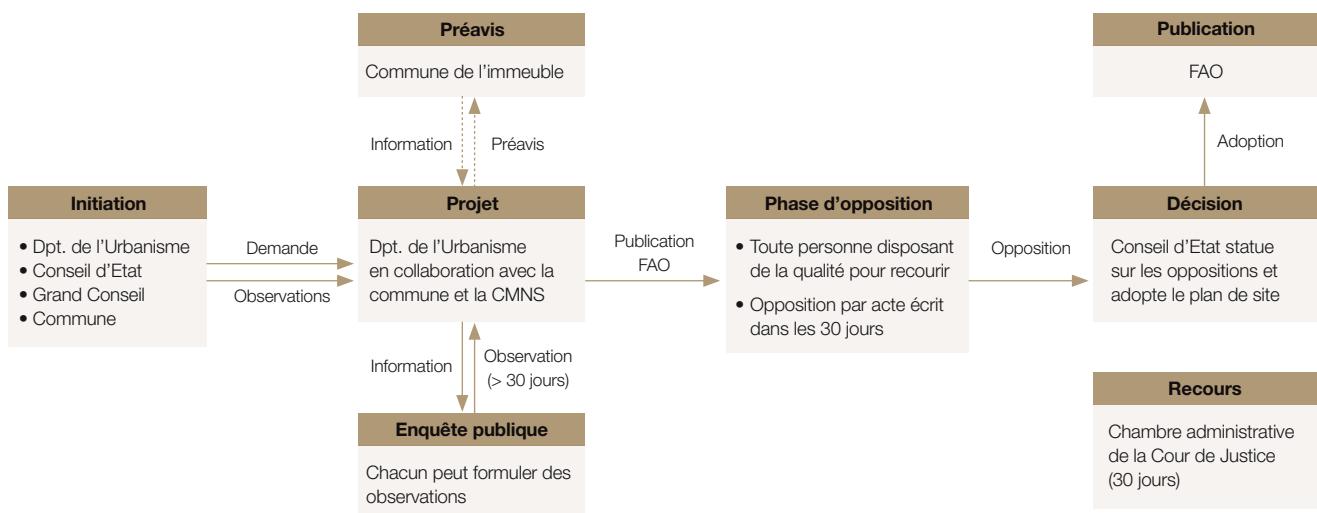
nombre de communications individuelles n'excède pas 50. Pendant la durée de l'enquête publique, chacun peut formuler des observations.

- Simultanément à l'ouverture de l'enquête publique, le projet de plan est transmis à la commune pour préavis.
- Le département examine si des modifications doivent être apportées au projet de plan de site pour tenir compte des observations recueillies et du préavis communal.
- Publication du projet de plan de site dans la Feuille d'avis officielle et ouverture de la phase d'opposition

permettant à toute personne ou organisation disposant de la qualité pour recourir contre le plan de site de déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, adressé au Conseil d'État dans les 30 jours suivant la publication.

- Le Conseil d'État statue sur les oppositions et, le cas échéant, modifie le projet et adopte ensuite le plan de site.
- La décision d'adoption, qui fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle, peut être attaquée dans un délai de 30 jours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice. ■

Plan de site: procédure



ISOS (inventaire des sites construits à protéger)

L'inventaire fédéral ISOS, qui se fonde sur l'art. 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN), est un inventaire fédéral d'objets d'importance nationale. Selon l'art. 6 al. 1 LPN, l'inscription d'un site dans un tel inventaire constitue une indication que le site mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible. Il incombe au Conseil fédéral, après avoir pris l'avis des cantons, de décider des modifi-

cations à apporter à l'inventaire, et d'y inscrire ou d'en retirer des objets. L'ISOS comprend 1283 sites d'importance nationale (état au 1er mai 2012). Pour le canton de Genève, il contient essentiellement des villages. Si cet inventaire ne revêt pas un caractère contraignant, les cantons doivent toutefois en tenir compte lors de l'établissement de leurs plans directeurs (art. 4a OISOS).

Effets des mesures de protection

1. «Contraintes» pour le propriétaire

1.1 L'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE

L'inscription à l'inventaire a pour effet de protéger les immeubles et de préserver leurs éléments dignes d'intérêt. L'art. 90 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988, aux termes duquel les structures porteuses de même que les autres éléments dignes d'intérêt doivent, en règle générale, être sauvegardés en cas de rénovation ou de transformation, est applicable par analogie aux travaux exécutés dans les immeubles inscrits à l'inventaire (art. 9 al. 1 LPMNS).

En pratique, cela signifie que tout propriétaire qui envisage d'exécuter des travaux sur un immeuble porté à l'inventaire, fussent-ils d'entretien (par exemple, le remplacement de la couverture en toiture ou le changement des menuiseries extérieures) doit annoncer son projet au département de l'urbanisme, en joignant un descriptif sommaire de l'importance et de la nature des travaux (art. 9 al. 2 LPMNS et 19 RPMNS).

A noter que pendant l'enquête, aucun travail ne peut être exécuté sur un immeuble porté à l'inventaire (art. 9 al. 3 LPMNS).

On le verra, l'inscription d'un immeuble à l'inventaire permet au propriétaire qui souhaite procéder à des travaux de restauration de solliciter de l'Etat une participation financière.

Contrairement au classement qui peut conduire à une restriction du changement de destination des immeubles concernés (art. 15 al. 1 LPMNS), la mise à l'inventaire n'empêche pas de conférer au bâtiment une affectation différente de celle d'origine.

1.2 LE CLASSEMENT

L'arrêté de classement, dont la durée est illimitée (art. 11 al. 2 LPMNS), a pour effet que le bâtiment visé ne peut, sans l'autorisation du Conseil d'Etat, être démolí, faire l'objet de transformations importantes ou d'un changement dans sa destination (art. 15 al. 1 LPMNS).

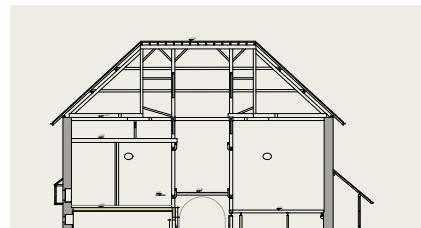
Les travaux ordinaires d'entretien et les transformations de peu d'importance peuvent être autorisés, pour autant qu'ils aient fait l'objet d'un préavis favorable de la part de la CMNS dans le cadre

d'une demande d'autorisation de construire définitive au sens de l'art. 3 al. 1 LCI, à l'exclusion des procédures accélérées prévues à l'art. 3 al. 7 et 8 LCI (art. 15 al. 3 LPMNS).

A compter du dépôt de la demande de classement jusqu'à l'issue définitive de la procédure liée à celle-ci, mais au maximum pendant un délai de 3 ans, le propriétaire ne peut apporter de changements à l'état primitif ou à la destination de l'immeuble, sans autorisation de l'autorité compétente. En cas de recours du propriétaire, le délai de 3 ans est interrompu (art. 13 LPMNS).

Il incombe au propriétaire d'un immeuble classé de l'entretenir. L'autorité compétente peut lui fixer un délai convenable pour exécuter les travaux d'entretien nécessaire et, s'il ne s'exécute pas, effectuer les travaux à sa place et à ses frais (art. 19 LPMNS).

La commune du lieu de situation, subsidiairement l'Etat, bénéficie d'un droit de préemption légal sur les immeubles classés lorsque leur propriétaire entend les aliéner à titre onéreux (art. 24 al. 1 LPMNS).



Le Conseil d'État peut proposer l'expropriation d'un immeuble classé aux conditions fixées par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (art. 25 LPMNS).

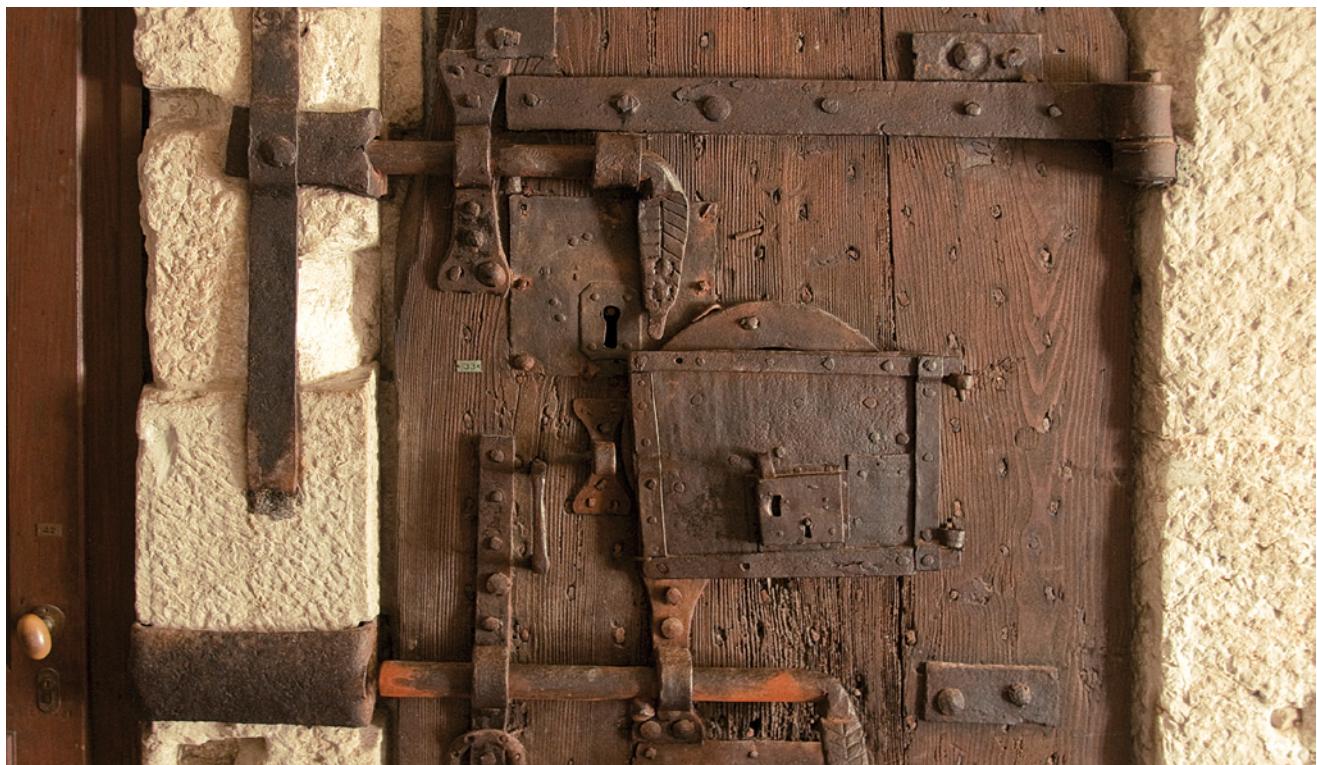
L'Etat fait rarement usage de son droit de préemption légal; il l'a cependant exercé pour l'Hôtel de Sellon au 2 rue des Granges à Genève. Il n'a par contre, à notre connaissance, jamais exproprié un immeuble classé.

1.3 LE PLAN DU SITE

A défaut d'autres règles fixées dans le plan de site ou son règlement, l'article 90 alinéa 1 LCI, qui prévoit que les structures porteuses de même que les autres éléments dignes d'intérêt doivent, en règle générale, être sauvagardés en cas de rénovation ou de transformation, est applicable par analogie aux travaux exécutés dans les immeubles déclarés maintenus.

Ces immeubles ne peuvent, sans l'autorisation du Conseil d'État, être démolis, transformés ou faire l'objet de réparations importantes.

A l'instar du classement, les plans de site permettent au Conseil d'État de proposer au Grand Conseil l'expropriation des droits nécessaires à la réalisation du but d'intérêt public poursuivi. ■



2. Aspects favorables pour le propriétaire

Une mesure de protection vise avant tout à prévenir le bâtiment d'une action contraire à sa bonne conservation. Le premier bénéficiaire de ces mesures, en quelque sorte, est le bâtiment protégé.

Mais contrairement à une idée largement répandue, les mesures de protection présentent aussi des avantages pour le propriétaire des bâtiments. Elles offrent aux propriétaires la possibilité, lors de travaux, de bénéficier de conseils et subventions de l'Etat (ci-après 2.1 et 2.2) et permettent de procéder à des changements d'affection des constructions situées en dehors de la zone à bâtir (ci-après 2.3).

2.1 AVIS ET CONSEILS D'EXPERTS

Les propriétaires peuvent faire appel aux compétences des architectes, techniciens et historiens de l'art qui composent le Service des monuments et des sites pour bénéficier gratuitement d'avis et de conseils, dans le cadre de l'établissement du projet et de l'exécution des travaux. Le Service des monuments et des sites dispose d'archives comprenant des photographies anciennes, des études historiques et scientifiques ainsi que des fiches de recommandations qu'il est utile de consulter. Le cas échéant, le Service des monuments et des sites peut subventionner, voire financer une étude historique ad hoc.

2.2 AIDES FINANCIÈRES

Les propriétaires d'un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire peuvent en outre solliciter de l'Etat une participation financière aux frais d'études préalables et demander une subvention pour les travaux de restauration envisagés.

Les moyens financiers dont dispose l'Etat pour la protection du patrimoine sont constitués:

- du fonds cantonal des monuments, de la nature et des sites, doté d'une somme annuelle d'environ CHF 3 mio dont 1 mio réservé aux monuments, 1 mio pour la nature et 1 mio pour l'archéologie
- du crédit de subvention, voté en 2002, d'un montant de CHF 20 mio. La procédure d'octroi des subventions à la restauration sera décrite ci-après.

a) Fonds cantonal des monuments, de la nature et des sites

Le fonds cantonal des monuments, de la nature et des sites (art. 42 LPMNS et 36 ss RPMNS) est géré par le Conseil consultatif du fonds cantonal des monuments, de la nature et des sites.

Il est utilisé pour financer les subventions du patrimoine monumental, en particulier celui qui ne comporte pas d'habitation, les fouilles archéologiques et les projets relevant du

domaine de la nature. Il est utilisé également pour couvrir les coûts des études préalables et des expertises lorsqu'il s'agit de déterminer l'intérêt d'un bâtiment ou les modes d'intervention en cas de travaux.

b) Subvention à la restauration des immeubles principalement à vocation d'habitation

La subvention à la restauration (art. 42A à 42H LPMNS et 43a ss RPMNS) dépend quant à elle de la Commission d'attribution de la subvention à la restauration de bâtiments, qui alloue environ CHF 1,8 mio par année. Elle peut être demandée par tout propriétaire d'un bâtiment principalement à vocation d'habitation, présentant un intérêt patrimonial (soit tout bâtiment classé, inscrit à l'inventaire, situé dans une zone protégée ou formant un ensemble protégé de la fin du XIX^e siècle ou du début du XX^e siècle; tout bâtiment dont le maintien est imposé par un plan de site ou une autre mesure de protection du patrimoine; à titre exceptionnel, d'autres bâtiments dont le maintien est recommandé par la CMNS en raison de leur intérêt architectural ou historique).

La subvention à la restauration prend en compte une partie des surcoûts engendrés par les exigences qualitatives découlant du fait que le bâtiment fait l'objet d'une mesure de protection ou est sis dans une zone protégée.



Elle ne doit pas être confondue avec le bonus à la rénovation régi par la LDTR qui permet la modernisation et la mise aux normes techniques de confort des logements.

Contrairement au bonus à la rénovation, la subvention à la restauration n'a pas d'effet sur le calcul des loyers après travaux.

c) Procédure d'octroi d'une subvention à la restauration (art. 39D RPMNS)

- La demande de subvention doit être adressée au département au plus tôt lors de la requête en autorisation de construire portant sur les travaux de restauration, mais en tous les cas avant l'ouverture du chantier (art. 39D al. 1 RPMNS). Le formulaire de demande de subvention peut être demandé au secrétariat du Service des monuments et des sites (11, rue David-Dufour); il est également disponible sur son site Internet: (www.ge.ch/patrimoine/sms/).

- Le Service des monuments et des sites procède à une visite du bâtiment.
- Le dossier est soumis à la Commission d'attribution des subventions à la restauration de bâtiments pour préavis.
- Le département statue et commu-

nique au propriétaire du bâtiment sa décision quant à l'attribution de la subvention (montant provisoire).

- Une fois les travaux achevés, le propriétaire en informe le Service des monuments et des sites par courrier auquel doivent être joints un dossier photographique après travaux, le décompte final et la copie des factures finales des entreprises.
- Le Service des monuments et des sites effectue une nouvelle visite pour s'assurer de la conformité des interventions réalisées.
- Après la visite et l'analyse des pièces remises, le département ajuste, le cas échéant, le montant réservé en fonction des travaux réalisés et verse le montant de la subvention au propriétaire du bâtiment.

d) Subventions fédérales

A noter enfin que pour les bâtiments classés d'importance nationale, il existe une possibilité d'obtenir des subventions fédérales. La demande doit être adressée au Service des monuments et des sites, qui la transmet à l'Office fédéral de la culture. En cas d'octroi, les subventions sont versées à la fin des travaux, sur présentation des factures.

Documents à fournir à l'appui d'une demande de subvention

Le propriétaire devra adresser au Service des monuments et des sites les documents suivants:

- Un dossier photographique avant travaux montrant les façades et les éléments anciens du bâtiment.
- Un jeu de plans teintés correspondant aux opérations de restauration.
- Le descriptif détaillé des travaux projetés pour lesquels une subvention est demandée.
- Le devis général suivant le code des frais de construction (CFC).
- Un document indiquant le statut locatif du bâtiment avec indication de la proportion entre surfaces de logements et surfaces de locaux commerciaux.
- La liste des entreprises sollicitées.
- Toute autre pièce utile à expliquer l'opération (études historiques, analyses scientifiques, etc.).



2.3 CHANGEMENT COMPLET D'AFFECTATION D'UNE CONSTRUCTION SISE EN DEHORS DE LA ZONE À BÂTIR

Le propriétaire d'un bâtiment situé en dehors de la zone à bâtir, soit en particulier en zone agricole, et classé, inscrit à l'inventaire ou maintenu par un plan de site peut, à certaines conditions, se voir autoriser un changement complet d'affectation au bénéfice de la mesure de protection qui vise son bâtiment.

Cette faculté est prévue à l'art. 24 d al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après: LAT) qui permet un changement complet d'affectation des constructions ou installations, situées hors d'une zone à bâtir et jugées dignes d'être protégées, à la condition que la construction ou l'installation en question soit au bénéfice d'une mesure de classement, d'une inscription à l'inventaire ou encore d'un plan de site en prévoyant le maintien (art. 27 D al. 2 LaLAT) et que sa conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière.

Il faut en outre selon l'art. 24 d al. 3 LAT que:

- (a) La construction ou l'installation ne soit plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité.
- (b) L'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment

demeurent pour l'essentiel inchangés. Dans un arrêt de 2007, le Tribunal fédéral a souligné à cet égard que le changement d'affectation ne doit pas altérer la valeur de protection du bâtiment ni entraîner des travaux qui le défigurent ou qui en modifient l'aspect extérieur ou son authenticité.

- (c) Tout au plus une légère extension des équipements existants soit nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectations soient pris en charge par le propriétaire.
- (d) L'exploitation agricole des terrains environnants ne doit pas être menacée.
- (e) Aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

La transformation d'anciennes fermes représente l'exemple type d'application des dispositions précitées.

Ainsi, par exemple, le propriétaire d'une ancienne ferme inscrite à l'inventaire et sise en zone agricole dans la commune de Cartigny a pu obtenir l'autorisation de transformer son bâtiment se composant initialement d'une écurie, d'une grange et d'une habitation pour l'affecter en habitation individuelle. Il sied de préciser que ce bâtiment,

en fort mauvais état, était situé à l'intérieur d'un hameau, en sorte que les autorités ont admis que sa conservation ne pouvait être garantie que par la réalisation des travaux projetés. ■

A consulter

Guide du canton de Berne sur la construction hors de la zone à bâtir

Un guide, clair, précis et utile, a été publié en février 2008 par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du canton de Berne intitulé «Guide du canton de Berne sur la construction hors de la zone à bâtir». Ce guide renseigne sur la pratique de l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT), tout en posant les jalons d'une application unitaire du droit. Ainsi que le guide le stipule «il a été élaboré avec l'intention de répondre à 80 pour cent au moins des questions qui risquent de se poser dans la pratique.»

*Il peut être consulté sur le lien:
[http://www.jgk.be.ch/jgk/
fr/index/baubewilligungen/
baubewilligungen/bauen_aussenhalb_bauzone.html](http://www.jgk.be.ch/jgk/fr/index/baubewilligungen/baubewilligungen/bauen_aussenhalb_bauzone.html)*



Déclassement

Si les circonstances le justifient, il est possible de révoquer une inscription à l'inventaire, au terme d'une procédure analogue à celle prévue pour l'inscription (art. 7 al. 10 LPMNS).

Quant à l'arrêté de classement, il ne peut être modifié ou abrogé que pour des motifs prépondérants d'intérêt public ou si l'immeuble qu'il protège ne présente plus

d'intérêt du point de vue de la LPMNS (art. 18 al. 2 LPMNS).

Protection du patrimoine et économies d'énergie

Actuellement, une thématique récurrente à laquelle sont confrontés les propriétaires de bâtiments protégés désireux de procéder à des travaux de rénovation réside dans le difficile équilibre à trouver entre les exigences de protection du patrimoine et celles découlant de la législation tant fédérale que cantonale en matière d'énergie qui impose de réduire les déperditions d'énergie et de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les principales mesures d'économie d'énergie visées portent sur l'isolation thermique du bâtiment (fenêtres, toiture et façade) et la pose de capteurs solaires en toiture.

Afin d'harmoniser leurs politiques respectives en matière d'énergie et de conservation du patrimoine bâti, le

Service cantonal de l'énergie et le Service des monuments et des sites procèdent, depuis l'automne 2008, à une analyse conjointe des dossiers de requêtes en autorisation de construire. En outre, une demi-journée par mois, ces services se tiennent à disposition des architectes et des requérants concernés par l'étude d'un projet.

Dans le même esprit, la Direction du patrimoine a édité des fiches de recommandations destinées aux propriétaires souhaitant installer des panneaux solaires, rénover leurs fenêtres ou remplacer les vitrages.

Relevons à ce stade déjà qu'il est délicat d'énoncer des règles générales dès lors que chaque objet patrimonial est un cas particulier. Et qu'il n'y a rien de plus dangereux pour la conservation d'un édifice historique

que de lui appliquer des traitements préconçus sans considération particulière de son architecture, de son histoire ou de sa typologie.

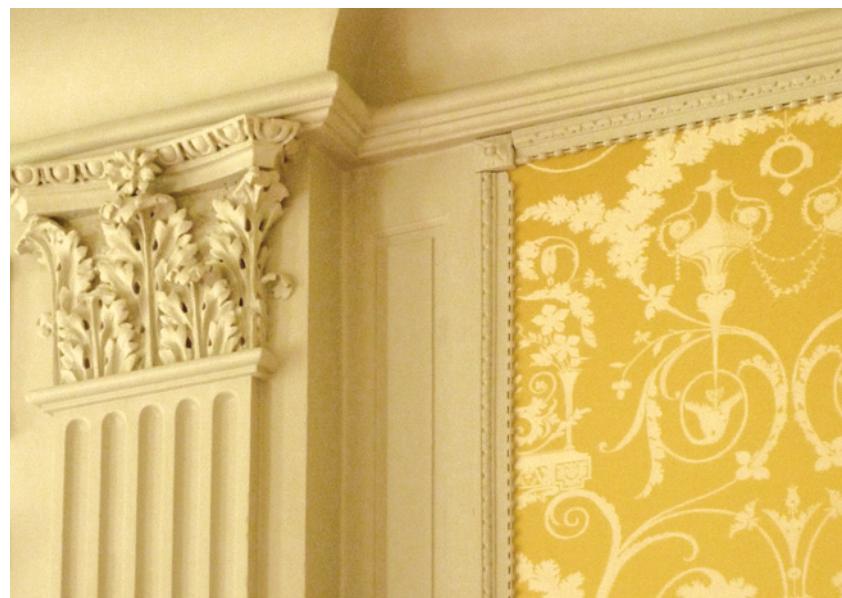
Les principes généraux de conservation sont souvent de bons guides comme par exemple:

- Ne rien entreprendre qui risque de défigurer ou de dénaturer le bâtiment (par ex. les isolations extérieures ou les panneaux solaires);
- Limiter les actions au possible plutôt que de forcer le désirable (admettre qu'un bâtiment ancien ne pourra en général pas offrir les mêmes performances énergétiques qu'un bâtiment aux normes Minergie);
- S'assurer de la totale reversibilité des améliorations.

Quelques conseils supplémentaires

Il est vivement recommandé aux propriétaires d'un bâtiment protégé qui projettent d'entreprendre des travaux de restauration sur leur immeuble de:

- Soigneusement documenter leur projet par exemple par l'établissement d'études historiques précises, des sondages des enduits et des décors, l'analyse de l'état des maçonneries, charpentes, fondations, etc. Mieux le projet sera documenté, plus le propriétaire évitera les mauvaises surprises en cours de chantier et ainsi les frais induits par les imprévus.
- Consulter le site Internet du Service des monuments et des sites, qui a publié des études historiques, des fiches techniques et des recommandations notamment quant aux panneaux solaires, aux fenêtres ou à la réfection des crépis.
- Travailler en étroite concertation avec le Service des monuments et des sites, dont tant les archives comprenant des études historiques et scientifiques, que les conseils des architectes, techniciens et historiens de l'art qui composent le service, peuvent se révéler précieux.
- Faire appel à des mandataires qualifiés disposant des connaissances culturelles et des qualifications techniques requises pour assumer des travaux de restauration sur des bâtiments anciens: la restauration de bâtiments anciens requiert d'un architecte des compétences particulières et une longue expérience de chantiers historiques. Avoir construit nombre d'immeubles ou maisons contemporaines n'est pas le seul garant d'un savoir-faire pour transformer une charpente XVIII^e, restaurer des fenêtres à guillotine à vitrage soufflé, ou appliquer un enduit à la chaux. ■



Aspects fiscaux

1. Revenus

Comme pour chaque cahier, Domus Antiqua Genève intègre les aspects fiscaux relatifs au thème des normes de protection. Avant d'aborder le traitement fiscal des subventions, nous évoquerons la fiscalité de la valeur locative et ensuite, les déductions possibles.

1.1 GÉNÉRALITÉS

Le propriétaire qui occupe son propre logement est imposé sur la valeur locative de ce dernier. La **valeur locative** est un revenu en nature dont bénéficie le propriétaire ou l'usufruitier.

La valeur locative doit être déterminée individuellement pour chaque immeuble en fonction de différents facteurs (en particulier le niveau des loyers payés dans la localité, la situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, la grandeur, l'aménagement, l'état, les installations supplémentaires, etc.).

La valeur locative de la résidence principale, au domicile du contribuable, est évaluée à la valeur de marché et prend également en considération l'utilisation effective du logement au niveau de l'impôt fédéral direct. Ainsi, si l'immeuble dans lequel le contribuable a son domicile n'est utilisé qu'à 75%, la valeur locative imposable correspond à 75% de la valeur de marché.

Pour arriver à des estimations uniformes de la valeur locative, les cantons publient des circulaires, directives, notices ou instructions. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la valeur locative doit toujours s'élever à au moins 60% de la valeur de marché.

En cas de location du bien immobilier, le **loyer brut** est imposable. Les éventuels frais accessoires supportés par le locataire au titre de dédommagement du bailleur pour des frais que ce dernier a encourus pour le compte du locataire (tels que par exemple les frais de chauffage, d'eau chaude) ne font pas partie du loyer brut imposable.

1.2 IMMEUBLES ORDINAIRES

Dans le canton de Genève, pour les immeubles ordinaires, la valeur locative est déterminée par le biais d'un formulaire spécifique téléchargeable sur le site internet de l'administration fiscale genevoise.

En application de ce formulaire, une valeur locative de base est déterminée selon la surface habitable et des coefficients multiplicateurs sont appliqués pour tenir compte:

- du type d'habitation (appartement, maison, maison individuelle de plus ou moins 1200 m²)
- de l'aménagement (isolation, fenêtres, chauffage, cheminée, piscine, tennis, etc.)
- de la vétusté (avant 1971, entre 1971 et 1980, dès 1981)
- des nuisances

- de la situation générale.

Par ailleurs, à Genève, en cas d'occupation propre continue, la valeur locative est diminuée de 4% par année (maximum 40%) pour l'impôt cantonal et communal genevois, mais pas pour l'impôt fédéral direct.

1.3 IMMEUBLES SPÉCIAUX (À L'INVENTAIRE OU CLASSÉS)

Pour les immeubles d'intérêt historique (classés ou à l'inventaire) la réglementation habituelle de détermination de la valeur locative s'applique également (formulaire fiscal).

Toutefois, compte tenu de la taille souvent très importante de ces bâtisses (conduisant à une valeur locative très élevée si le formulaire devait être strictement appliqué), de la sous-occupation fréquente qui en découle, et vu leur ancénnité, il est possible, dans certains cas particuliers, de demander la prise en compte par l'autorité fiscale de divers abattements, notamment de la surface considérée, pour tenir compte de l'inoccupation de certaines pièces, et de la valeur locative elle-même, en raison d'un coefficient de vétusté plus faible. ■

2. Déductions

2.1 GÉNÉRALITÉS

Les dépenses immobilières peuvent être réparties dans les trois catégories suivantes :

- les frais d'entretien immobiliers au sens large,
- les dépenses d'investissement immobilier ou de travaux à plus-value,
- les frais d'entretien privés du contribuable, ou d'utilisation du revenu.

Pour les biens immobiliers ordinaires, seuls les **frais d'entretien immobiliers** au sens large sont déductibles du revenu imposable.

Les frais d'entretien déductibles correspondent aux dépenses qu'entreprend le contribuable pour les réparations et rénovations du bien immobilier afin de corriger les atteintes liées à l'écoulement du temps, et qui représentent des charges et non des investissements, car ces dépenses n'augmentent pas durablement la valeur réelle de l'immeuble.

Autrement dit, les dépenses d'entretien visent à remettre l'immeuble dans l'état initial qu'il avait lors de sa construction d'origine ainsi qu'à la mise à niveau aux normes actuelles.

En principe, les **dépenses d'investissement** sont fiscalement non déductibles car elles ne génèrent aucune moins-value de fortune pour

le contribuable. Elles seront le cas échéant déductibles du gain immobilier lors d'une vente ultérieure.

Les dépenses qui servent à l'entretien privé du contribuable et de sa famille, ou à la couverture de son train de vie, correspondent à des dépenses de consommation (frais d'eau chaude, chauffage, etc.) et ne sont pas déductibles.

Les dépenses d'économie d'énergie et de protection de l'environnement sont fiscalement déductibles. Cette catégorie de dépenses comprend les frais encourus en vue de rationaliser la consommation d'énergie ou de recourir aux énergies renouvelables.

Ces dépenses consistent généralement en des investissements dans le remplacement d'éléments de construction ou d'installations vétustes, voire l'adjonction d'éléments de construction ou d'installations dans les bâtiments existants, qui déclenchent une augmentation de la valeur de l'immeuble.

En lieu et place de la déduction des frais effectifs, le contribuable qui détient les immeubles dans sa fortune privée peut demander une **déduction forfaitaire** qui se monte à :

- 10% de la valeur locative brute, lorsque l'immeuble est âgé de moins de dix ans, au début de la période fiscale,
- 20% de la valeur locative brute,

lorsque l'immeuble est âgé de plus de dix ans, au début de la période fiscale.

Cette déduction forfaitaire accrue après dix ans traduit le fait que les bâties plus anciennes nécessitent plus d'entretien que les immeubles neufs.

2.2 IMMEUBLES ORDINAIRES

A Genève, sont fiscalement déductibles pour les immeubles ordinaires les dépenses d'entretien et celles visant à une économie d'énergie. L'Administration fiscale cantonale a publié une notice administrative (Information No 1/2011 «déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés») traitant de façon détaillée de cette question.

Cette notice a pour objet de détailler la qualification de certaines dépenses immobilières et leurs incidences en relation avec leur déductibilité fiscale. Elle ventile selon la nature de la dépense entre économie d'énergie (déductible), entretien (déductible), plus-value (non-déductible et augmentant la valeur du bien) et autre (non-déductible et n'augmente pas la valeur du bien).

2.3 IMMEUBLES SPÉCIAUX (À L'INVENTAIRE OU CLASSÉS)

Les règles ordinaires de déduction des frais immobiliers sont également



applicables aux immeubles classés ou à l'inventaire. Toutefois, deux spécificités sont à prendre en compte.

La première concerne le fait que les immeubles anciens, et donc les immeubles à l'inventaire ou classés, connaissent des frais de rénovation plus élevés, ce qui implique que les frais déductibles sont plus élevés, même si la valeur locative est souvent identique.

La seconde est liée au fait que, pour les monuments historiques, la notion de «dépense déductible», soit les frais de restauration, est plus large que celle de frais d'entretien, puisqu'elle comprend aussi les travaux à

plus-value qualifiables de frais de restauration.

En effet, s'agissant de dépenses de restauration de monuments historiques, elles sont fiscalement déductibles, à la condition que ces travaux (I) correspondent bien à des travaux de restauration, (II) portent sur des monuments historiques, (III) soient entrepris par le contribuable en vertu de dispositions légales (communales, cantonales ou fédérales), (IV) en accord avec les autorités ou sur leur ordre, et (V) ne soient pas couverts par une subvention. Ces cinq conditions doivent être cumulativement remplies.

Si les conditions légales sont toutes remplies, des règles spéciales s'appliquent donc à ces dépenses, puisqu'elles sont alors intégralement déductibles, contrairement à la règle prévalant pour les immeubles ordinaires.

Dans certains cas particuliers, il est possible, pour d'anciennes bâtisses, de convenir avec l'autorité fiscale d'un étalement des frais d'entretien immobiliers déductibles sur plusieurs années. Cela peut permettre d'éviter que des frais très importants encourus durant une année excèdent le revenu imposable, avec une déduction de l'excès qui tombe à vide cette année-là et les suivantes. ■

3. Subventions

Comme indiqué précédemment, il est fréquent que des subventions soient octroyées par l'Etat pour des travaux de restauration d'immeubles classés ou inscrits à l'inventaire. Il faut rappeler en effet que les coûts de restauration de telles bâtisses sont sensiblement plus élevés que les coûts de restauration d'immeubles ordinaires et qu'il existe un intérêt public à la

restauration, d'où l'octroi de subventions par l'Etat.

Généralement les subventions ne permettent de couvrir qu'une partie des frais de restauration encourus, et jamais plus que le montant total des travaux.

Fiscalement, les subventions reçues pour des frais de restauration

d'immeubles classés ou inscrits à l'inventaire sont imposables auprès du récipiendaire. Cependant ce dernier peut faire valoir en déduction des subventions perçues, les frais de restauration encourus, également la partie qui excède le montant des subventions reçues. ■

Conclusion

La protection du patrimoine est souvent affaire de compromis: entre les fonctionnalités d'une demeure contemporaine et les limitations liées à un habitat d'une autre époque, l'exigence de matériaux et de savoir-faire spécifiques plutôt que standards ou encore les contraintes économiques imposées par le respect de l'ancien. Mais compromis encore parce que la protection d'un bâtiment suppose qu'il bénéficie de droits qui peuvent justement constituer une entrave à la libre disposition du propriétaire.

Comme le rappelait le rapport de la Commission chargée d'étudier le projet de la première loi genevoise pour la conservation des monuments et la conservation des sites de 1920, il faut «conserver, non pas uniquement pour sacrifier à des sentiments de piété nationale, non pas pour glorifier ce qui fut, mais pour donner au présent et à l'avenir des possibilités d'intérêt et de plaisir que notre patrie peut, aussi bien que toute autre, procurer.»

Le but de ce cahier est d'apporter une visibilité et une lisibilité sur des questions qui touchent nombre de propriétaires de demeures historiques et qui trouvent leur source dans des textes législatifs et une pratique des autorités.

Une bonne protection des demeures historiques passe en définitive par trois dimensions.

Il convient tout d'abord d'assurer une **information régulière des propriétaires sur les conséquences, contraintes ou possibilités, que leur offre une protection légale**. C'est de la responsabilité des propriétaires d'être pleinement informés pour permettre un dialogue constructif.

En second lieu, il est important que **l'Etat réalise et intègre les charges multiples**, variées et souvent lourdes qui incombent aux propriétaires pour que ces demeures puissent être réellement habitées en harmonie avec leur temps dans le respect de leur histoire.

Enfin, **un véritable partenariat doit pouvoir s'établir entre administration et administré, entre initiateurs de mesures de protection et propriétaires**, pour que soit trouvée une solution acceptée plutôt qu'imposée, commune et partagée plutôt qu'unilatérale.

C'est uniquement ainsi que nos demeures pourront continuer à témoigner à l'avenir de leur beauté et de leur fonction. ■

Cahier pratique n°1

«Demeures historiques et assurances»

Domus Antiqua Helvetica Genève a édité un premier cahier dédié aux « Assurances », offrant un aperçu des meilleures façons d'assurer une demeure historique et ses jardins.

CAHIER N°1

Restauration
Paysage
Énergie
Droit/fiscalité
Assurance

Domus Antiqua Helvetica Genève

DEMEURES HISTORIQUES ET ASSURANCES



Domus Antiqua Helvetica a pour but d'aider les propriétaires de demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art à conserver et entretenir leur demeure, de les informer sur les charges et les devoirs liés à leur propriété, de sensibiliser les autorités et d'informer le public. A cette fin, Domus Antiqua Helvetica Genève publie des cahiers thématiques qui touchent cinq thèmes d'intérêt pour les propriétaires de demeures historiques : la restauration, le droit et la fiscalité, l'énergie, le paysage ainsi que certaines réalités pratiques auxquelles sont exposés les propriétaires. Ces cahiers s'adressent à un public d'amateurs qui veulent conserver et ultimement léguer leur propriété aux générations futures dans le respect des meilleures pratiques et des règles de l'art.

Contenu

L'assurance
comme protection
d'un patrimoine

Cadre légal
et réglementaire

L'assurance de base,
l'assurance Bâtiment

Autres assurances
particulières

Deux cas exemplaires

Check liste d'éléments
à surveiller en matière
d'assurance Bâtiment

Aspects fiscaux

A commander et
à télécharger sur:
www.domusgeneve.ch

Pour plus d'informations

Bibliographie - sources

Les citations retenues dans le présent cahier sont en bonne partie tirées de:

Sabine NEMEC-PIGUET,
La protection du patrimoine à Genève – Mise en place et évolution du système légal, in Patrimoine Genevois, Etat des lieux, Infolio 2007 (textes réunis par Leïla EL WAKIL).

Pour les bâtiments:

AEMISEGGER et al.,
Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, VLP-ASPAN, Zürich 2010;

Gabriel AUBERT,
La protection du patrimoine architectural en droit genevois, in RDAF 1997 p 1 et ss;

CMNS,
Rapport d'activité, législature 2002-2006,
2006-2010, 2010-2014;

Lucien LAZZAROTTO,
La protection du patrimoine, in Garantie de la propriété à l'aube du XXI^e siècle, Genève 2009, p. 93 à 147;

Piermarco ZEN-RUFFINEN / Christine GUY-ECABERT,
Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001;

Répertoire des immeubles et objets classés, Service des monuments et sites, Travaux publics et énergie, Georg, 1994, documents publiés sous la direction de Pierre BAERTSCHI;

Bernard ZUMTHOR,
2007, texte annexé au dossier de presse du Conseil d'Etat du 24.08.2007;

Dominique ZUMKELLER, Marta HANS-MOËVI,
Isabelle ROLAND, Isabelle ACKERMANN,
Les maisons rurales du canton de Genève,
2006, Editions Slatkine;

Annexe du Mémorial du Grand-Conseil,
12 juin 1920, p. 398.

Pour les jardins:

Utilité et Plaisir «Parcs et jardins historiques de Suisse», de Brigitte Sigel, Catherine Waeber et Katharina Medici-Mall, InFolio, 2006.

Pour la fiscalité:

Administration fiscale cantonale, information n° 1/2011, «Deductibilité des frais d'entretien des immeubles privés».

Liens utiles

Sites Internet:

Jurisprudence de la Chambre administrative de la Cour de justice:
<http://justice.geneve.ch/tdb/Decis/TA/ata.tdb>

Site du Service des monuments et des sites:
<http://www.ge.ch/patrimoine/sms/>

Cartographie du patrimoine genevois:
<http://etat.geneve.ch/geopatrimoine>

Liste des objets classés à Genève:
http://www.ge.ch/patrimoine/ccm/docs/CCM_listeMS-c.pdf

Liste des objets inscrits à l'inventaire à Genève:
http://www.ge.ch/patrimoine/sms/docs/mp-inv_inscriptions.pdf

Fiche de recommandations éditée par le SMS:
<http://www.ge.ch/patrimoine/sms/conseils-chantiers.asp?#fiches>

Formulaire pour une demande de subvention:
<http://www.ge.ch/patrimoine/sms/subventions.asp#form>

Section nationale suisse du conseil international des monuments
et des sites «ICOMOS»:
<http://www.icomos.ch/fr.html>

Energie:

Une brochure (en allemand) très intéressante de la direction de la conservation du patrimoine en Autriche sur une approche de l'énergie des monuments historiques (www.bda.at/downloads).

Remerciements aux auteurs

Le Comité de Domus Antiqua Helvetica Genève remercie:

Madame Laure Peyrot Stucki, principale rédactrice de ce cahier,
pour son travail, son expérience et sa disponibilité exemplaires.

Madame Sabine Nemec-Piguet pour ses lignes, ses nombreux conseils
et son temps, ainsi que les collègues de son département.

Monsieur Philippe Biéler pour sa contribution estimée.

Et comme pour le cahier «Assurances», Me Nicolas Merlino
et Dominique Morand, Oberson & Associés, pour leur analyse
des aspects fiscaux.

Nous remercions vivement de leur lecture attentive et de leurs précieux
conseils, qui ont enrichi la présente contribution:

Messieurs Stéphane AGAZZI et Carlos HANS-MOEVI, architectes,
Pierre BAERTSCHI, ancien conservateur cantonal,
Yves PECON, Directeur-adjoint du Service des monuments et des sites,
Nicolas PEYROT, avocat,
Natalie RILLIET, membre du comité de Domus Antiqua et historienne
et Bernard ZUMTHOR, ancien conservateur cantonal.

Et à nouveau M. Pascal Bolle pour son graphisme.

Impressum

Photos: © Fotolia.com, Lightmotif

Graphisme: Pascal Bolle

Impression: Atar Roto Presse SA, Genève

© Domus Antiqua Helvetica Genève

Tous droits de reproduction réservés pour tous supports et tous pays.

Les informations et données fournies dans le présent cahier sont communiquées
à titre indicatif uniquement, et ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité
de Domus Antiqua Helvetica Genève ou de ses représentants.

Domus Antiqua Helvetica Genève

Membres du comité

Valentina Anker
Rémy Best (Président)
Jacques-Louis de Chambrier
Thierry Lombard
Francois Micheli
Alfred Necker
Francois-Michel Ormond
Charles Pictet
Natalie Rilliet
Enrico Spinola
Frédéric Weber



www.domusgeneve.ch