

La vente à la découpe défiscalisée des monuments et ses conséquences patrimoniales

Julien Lacaze

Président de Sites & Monuments

La Surintendance des Bâtiments de Versailles et le château de Pontchartrain à Jouars entretiennent de nombreux points communs, y compris dans leur destinée récente : il s'agit de deux monuments historiques emblématiques du Grand Siècle récemment vendus à la découpe, dans les Yvelines, par le promoteur « Histoire & Patrimoine ». Celui-ci est une « marque du groupe ALTAREA COGEDIM spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation urbaine (Malraux, Monument Historique, Déficit Foncier) »¹, utilisant ainsi la défiscalisation des travaux en Site patrimonial remarquable (SPR) et sur les monuments historiques comme argument de vente. Ces deux opérations témoignent de l'impéritie de l'État et de ses administrations déconcentrées (DRAC d'Ile-de-France), de la poussée urbaine continue en périphérie des métropoles, comme du détournement croissant de la fiscalité patrimoniale par les promoteurs immobiliers. Dans ces dossiers, les travaux de lotissement sont réalisés en vertu d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) terriblement efficace :

« Le vendeur [promoteur] transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir devien-

nent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. »²

La Surintendance des Bâtiments de Versailles, éditée sur les plans de Jules Hardouin-Mansart (ill. 1), classée au titre des monuments historiques par arrêté du 27 septembre 1929³ et protégée par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Versailles depuis 1993⁴, est un témoin fondamental de l'histoire de nos institutions culturelles ; elle a été cédée par l'État pour être vendue à la découpe en application de la fiscalité « Malraux ». Le château de Pontchartrain et son parc dessiné par André Le Nôtre (ill. 17), classés au titre des monuments historiques par arrêté du 14 décembre 1979⁵, ont été longtemps considérés comme « le plus bel ensemble en mains privées de l'Ouest parisien »⁶ ; il sera loti en s'appuyant sur la fiscalité « monument historique ».

Cette activité de lotissement, dont les conséquences patrimoniales sont étudiées ici, se développe à la faveur d'une récente modification législative banalisant ce type d'opération, répondant malheureusement au désengagement de l'État et à la désaffection des particuliers fortunés pour les grandes demeures.

Le détournement d'une fiscalité patrimoniale

La recherche d'optimisation fiscale a trouvé un aboutissement inattendu dans le domaine du patrimoine. L'achat de parts découpées de monuments historiques permet ainsi aux acquéreurs fortement imposés de bénéficier de déductions fiscales très recherchées. En effet, alors que l'article 156 I 3^e du Code général des impôts (CGI) prévoit que « [Les] déficits fonciers [...] s'imputent exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes », « cette disposition n'est pas applicable aux propriétaires de monuments classés monuments historiques [ou] inscrits à l'inventaire supplémentaire [...] ». Les déficits sont alors reportés sur le revenu global — et non sur les seuls revenus fonciers — jusqu'à la sixième année inclusivement et échappent également au plafonnement des niches fiscales. Les travaux — y compris non patrimoniaux (création de cuisines, de salles de bains...) — sont ainsi financés par l'État à hauteur de la tranche marginale d'imposition de l'investisseur. Un contribuable à hauts revenus évite alors, par la déduction de travaux, le paiement des 45 % d'impôts correspondants...

Le mécanisme de *déduction* de la base imposable peut ainsi être plus avantageux que la *réduction* de l'impôt lui-même prévue par la loi Malraux (article 199 ter viciés du Code général des impôts). Celle-ci est en effet limitée à 22 % ou à 30 % du montant des travaux, plafonnés à 400 000 euros pour une période de quatre années consécutives, selon que l'investissement est fait dans un Site patrimonial remarquable (SPR) doté d'un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (correspondant aux anciennes ZPPAUP-AVAP) ou d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (correspondant aux anciens secteurs sauvegardés).

Ce système avantageux de « décloisonnement » monument historique de l'imputation des déficits était cependant, en principe, réservé à des restaurations classiques, sans lotissement concomitant. Ainsi, selon l'article 156 bis V du CGI, il n'était « pas ouvert aux immeubles ayant fait l'objet d'une division [...] sauf si cette division fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre du budget, après avis du ministre de la Culture [...] et est affecté, dans les deux ans qui suivent cette demande, à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables [...] ». L'immeuble devait en outre être conservé par son acquéreur « pendant une période d'au moins quinze années ».

Les travaux parlementaires de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 explicitent ces restrictions. L'amendement correspondant indique que les conditions d'agrément et de durée de détention « empêcheront de fait l'utilisation du dispositif comme produit de défiscalisation ». Le rapporteur Gilles Carrez (LR) précisait en outre au cours des débats : « Il vous est peut-être arrivé

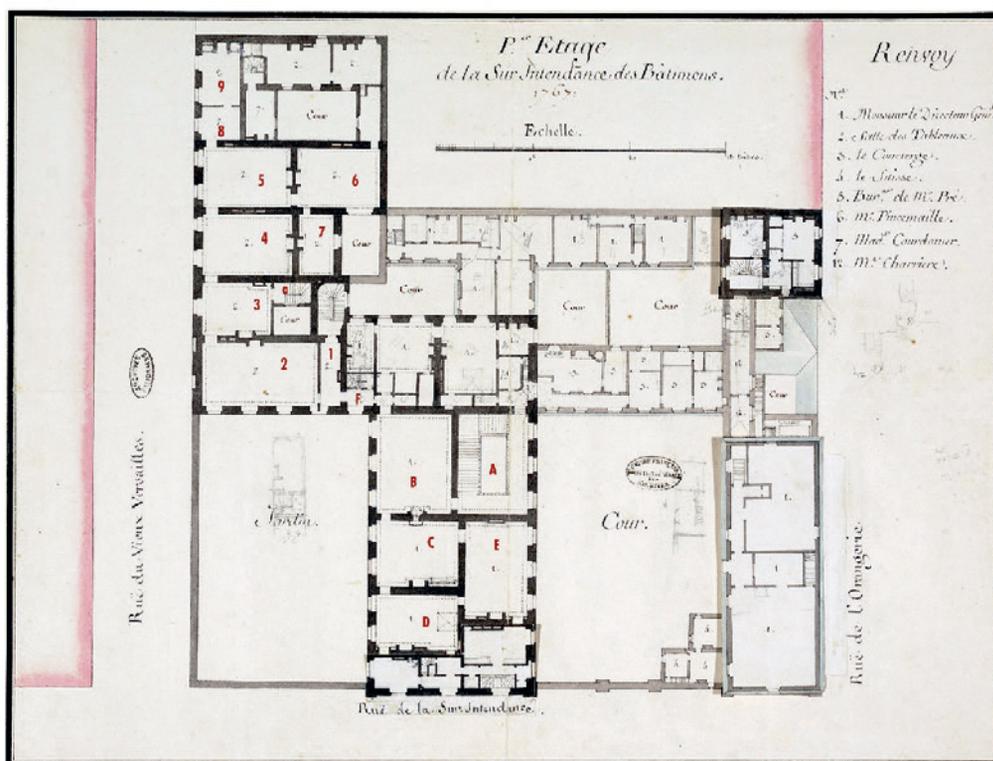
de recevoir des propositions de défiscalisation si vous achetez un « morceau » de château ici ou là. Encourager ce type de défiscalisation ne semble pas opportun. En revanche, [...] il peut arriver que des couvents, des monastères [...] ne puissent être réhabilités que grâce à une mise en copropriété. Auquel cas, la défiscalisation serait autorisée par un agrément de l'État : ministères de la Culture et du Budget. » Christine Lagarde, ministre de l'Économie, invoquait alors « l'attractivité du territoire » et les « nombreux étrangers [motivés par] la qualité de nos monuments » en précisant qu'« il n'est [dès lors] pas question d'encourager les mécanismes d'optimisation fiscale, en particulier les divisions multiples qui permettent de commercialiser les monuments historiques par morceaux. Nous souhaitons, au contraire, favoriser l'investissement des propriétaires dans l'entretien, le maintien, la rénovation et la restauration de ces monuments »⁷.

Synthétisant ces débats, le *Bulletin officiel des finances publiques* en vigueur jusqu'en 2018 précise que « L'objectif de cette mesure est d'éviter que des immeubles appartenant au patrimoine national ne soient considérés comme un simple produit d'optimisation fiscale, susceptibles d'être vendus à la découpe à des investisseurs au détriment de la qualité de la conservation de ces immeubles », l'exception n'étant recevable que pour les immeubles « dont la configuration permet une division et pour lesquels une telle mise en copropriété n'a pas pour objectif la vente à la découpe du monument »⁸. Ce qui était sage.

Mais, en décembre 2017, un amendement au projet de loi de finances rectificative pour 2017⁹ proposa de supprimer l'agrément fiscal et l'avis spécifique du ministère de la Culture sur le principe même du lotissement. Ce changement de régime fut adopté par loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017



1. Vue avant travaux de l'ancienne Surintendance des Bâtiments du roi à l'angle de la rue du Vieux-Versailles et de l'Indépendance Américaine. À droite, l'aile abritant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage l'ancien appartement du directeur général (la *Joconde* était accrochée au rez-de-chaussée entre les 4^e et 5^e croisées en partant de la rue) ; à gauche, en retour, l'aile abritant au 1^{er} étage les salles n° 1 et 2 du cabinet des Tableaux.



2. Plan du «Premier Etage des Bâtiments, 1767».
Lettres A à F : appartement du directeur général ; Numéros 1 à 9 : numérotation des salles
du cabinet des Tableaux dans l'inventaire de 1784. AN, O1 18484. 10.

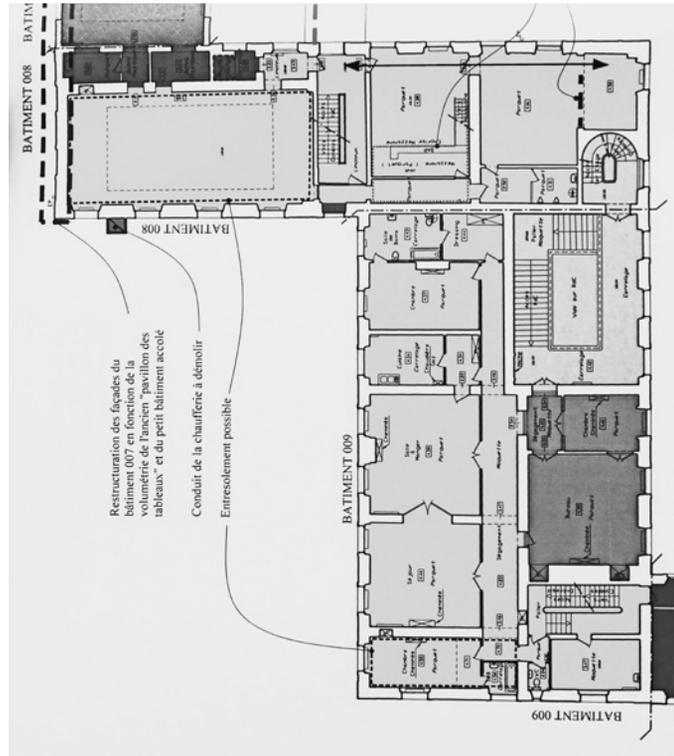
de finances rectificative pour 2017¹⁰. Le bénéfice d'une fiscalité avantageuse devenait, en quelque sorte, de droit, en cas de vente à la découpe d'un monument historique et cette opération considérée comme une méthode « normale » de « restauration » du patrimoine, seules les modalités matérielles de la division devant être étudiées par la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

Or, cette administration est peu consultée puisque les classements et inscriptions anciens protégeaient rarement au-delà des façades et toitures des monuments. La pratique des ventes à la découpe de monuments est en effet relativement récente, ce qui n'incitait guère à des protections extensives. Les intérieurs non protégés peuvent ainsi être lotis sans contrôle. Même classés, rien n'interdit en réalité leur division par une cloison réversible pouvant être très théoriquement retirée...

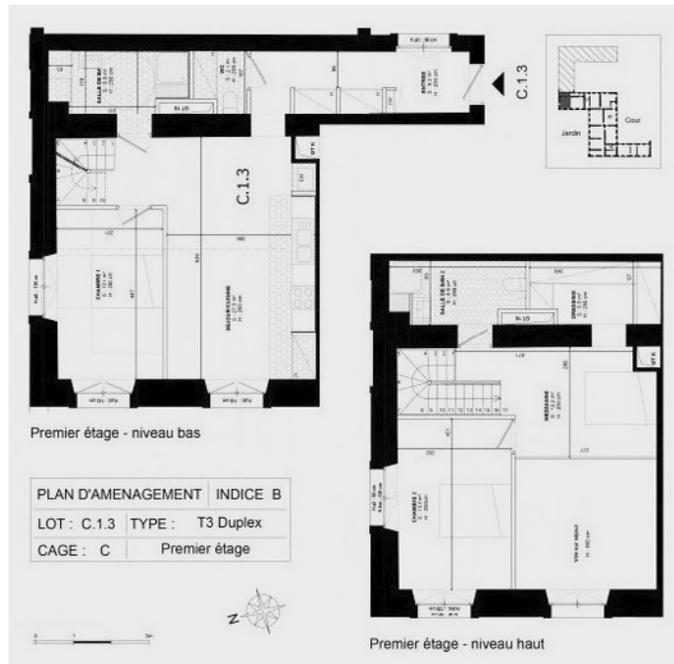
Cette « simplification » administrative banalise une opération de vente à la découpe extrêmement nuisible puisqu'elle rend *ipso facto* invisibles les monuments qui la su-

bissent, affectant ainsi fortement leur attractivité. Comment imaginer dix propriétaires différents, et parfois bien plus, ouvrant simultanément leurs portes pour une visite intérieure ? Le lotissement rend également très théorique le contrôle de la conservation d'éventuels éléments immobiliers classés situés dans ces bâtiments, tandis que les menuiseries anciennes sont presque systématiquement remplacées¹¹. La préservation *in situ* de mobilier n'est pas plus envisageable. Cette pratique induit aussi des nuisances évidentes : création d'autant de places de parking (ill. 25), de cuisines, de salles de bains et de toilettes (ill. 26), avec la multiplication des réseaux qui leurs sont associés et des coffrages en « placoplâtre » pour les dissimuler... Cela revient en définitive à appliquer le « façadisme », déploré en matière de patrimoine urbain, aux monuments historiques eux-mêmes.

La justification avancée par l'amendement du 4 décembre 2017 est celle, désormais habituelle, de la « simplification »¹². Son auteur — le rapporteur de la commission des finances Joël Giraud (LREM) — explique ainsi, au cours des



3. Frédéric Didier (ACMH), *Diagnostic et cahier des charges patrimonial en vue de la cession d'un immeuble domanial*, juin 2012, Contraintes d'intervention, 1^{er} étage. Les salles n°1 et 2 de l'ancien Cabinet des tableaux font l'objet de la mention « entresollement possible ».



4. Extrémité nord de la salle n° 2 de l'ancien Cabinet des tableaux divisée et entresolée avec réouverture d'une fenêtre murée sur la rue du Vieux-Versailles. Appartement vendu 914 030 euros. Plan du promoteur Histoire & Patrimoine.



5

5. Louis-Jacques Durameau, reconstitution (1784) du mur nord de la salle n° 2 du cabinet des Tableaux.

6. Même mur nord de la salle n° 2 du Cabinet des tableaux (1^{er} étage) avec entresolement et fenêtre réouverte. © J. Lacaze / Sites & Monuments.

7. Louis-Jacques Durameau, élévation (1784) du mur Est (face aux fenêtres) de la salle n° 2 du cabinet des Tableaux.

8. Même mur Est de la salle n° 2 du Cabinet des tableaux (1^{er} étage, partie nord), avec entresolement. © J. Lacaze / Sites & Monuments.

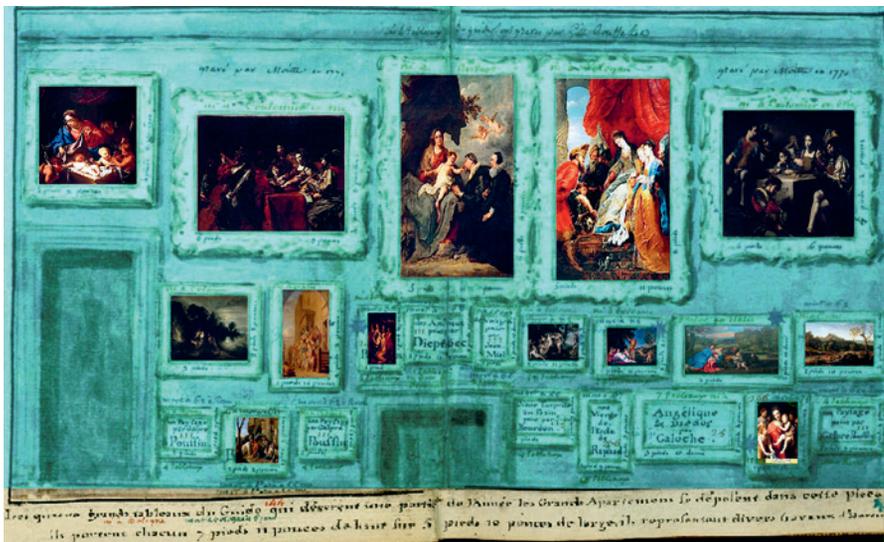
Source ill. 5 et 7: Louis-Jacques Durameau (1733-1796), *Catalogue des tableaux du cabinet du Roi placés dans l'Hôtel de la Surintendance*, 1784. BCML, ms. 32, p. 4 & p. 5 et montage *Versalia* n° 12.



6



8



7

débats, vouloir supprimer « une parfaite usine à gaz »¹³. Il n'est malheureusement pas possible d'en savoir plus¹⁴ et notamment de comprendre qui a suggéré cet amendement. Les conditions protectrices du patrimoine formulées par le *Bulletin officiel des finances publiques* ont, par conséquent, été supprimées.

Voulant remédier au problème récurrent du démembrement des ensembles immobiliers patrimoniaux, Sites & Monuments proposait, dès le 29 septembre 2017, un amendement visant à assurer — hors mécanismes fiscaux — une servitude d'indivisibilité immobilière¹⁵, proposition régulièrement communiquée au ministère de la Culture. Mais le Gouvernement avait d'autres projets. Comme dans de nombreux textes touchant au patrimoine, il s'agit désormais de « lever les freins », de favoriser le « faire », dans la perspective d'une prospérité économique à court-terme.

Les conséquences patrimoniales du lotissement La Surintendance des bâtiments

UN BÂTIMENT SYMBOLE DU RÔLE DE L'ÉTAT EN MATIÈRE D'ARTS. La Surintendance des bâtiments du Roi, édifiée par Jules Hardouin-Mansart (1646–1708) à partir de 1688 (ill. 1), abritait une institution emblématique de l'Ancien Régime. À la fois préfiguration du ministère de la Culture et du musée du Louvre, ce bâtiment témoigne du rôle de capitale jadis dévolu à Versailles. La Surintendance donna d'ailleurs, entre 1693 et 1793 (puis entre 1804 et 1841), son nom à la rue accueillant les ministères, notamment l'hôtel des Affaires Étrangères, l'hôtel de la Guerre et le Contrôle général des finances, avant de devenir la rue de l'Indépendance Américaine. La Surintendance des Bâtiments, aujourd'hui vendue à la découpe, abritait en effet le surintendant — l'architecte Jules Hardouin-Mansart (1646–1708) — puis, après sa mort, un directeur des Bâtiments du roi, qui « avait autorité sur tous les chantiers royaux, tant les résidences des souverains que les bâtiments publics, les institutions culturelles, scientifiques et artistiques, comme les Académies ou l'Observatoire, ainsi que sur l'Imprimerie et les manufactures royales. Depuis 1685, les Bâtiments du roi géraient également les œuvres d'art considérées comme immeubles, c'est-à-dire les statues, les bustes, les vases de porphyre et de marbre, ainsi que les tableaux des collections royales. »¹⁶ Jules Hardouin-Mansart (entre 1699–1708), le marquis de Marigny sous Louis XV (entre 1761–1774) ou le comte d'Angiviller sous Louis XVI (entre 1774–1791) occupèrent cette prestigieuse fonction. Le mobilier et les objets d'art, quant à eux, confiés à un Intendant général des meubles de la Couronne, ressortissaient du Garde-Meuble royal, édifié en dernier lieu par Ange-Jacques Gabriel (1698–1783), actuellement restauré et remeublé par le Centre des Monuments Nationaux.

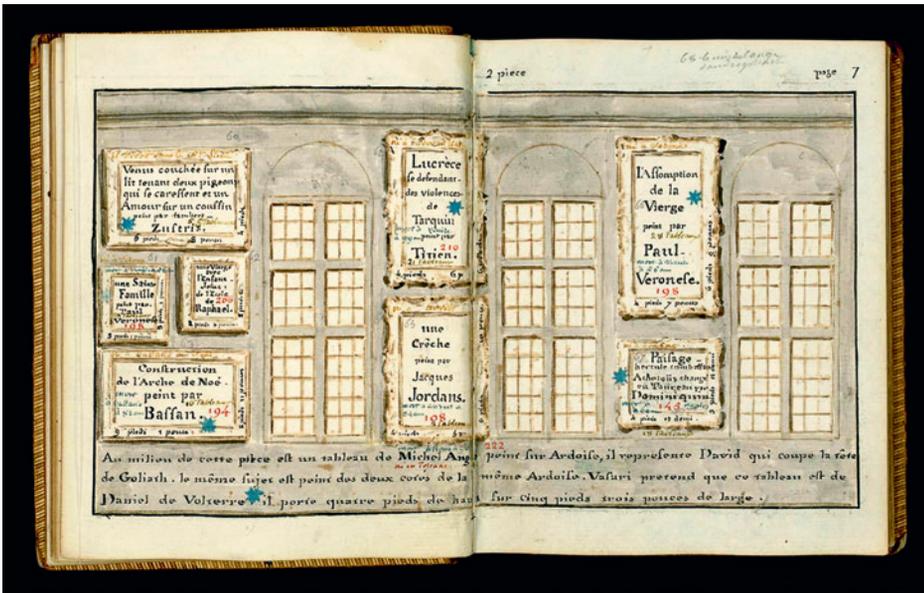
Outre l'administration des Bâtiments, l'hôtel de la Surintendance accueillait ainsi le Cabinet des tableaux du roi (ill. 2). Ce Cabinet fournissait en tableaux les différentes résidences du souverain, en premier lieu le château de Versailles, situé de l'autre côté de la rue. L'accrochage des Grands Appartements était en effet renouvelé en hiver, pendant le voyage de Fontainebleau, sur des tentures de velours, tandis qu'une présentation allégée des collections était faite en été, époque où le Cabinet des tableaux abritait le plus d'œuvres¹⁷. Son contenu est précisément connu par des inventaires, notamment réalisés en 1760, 1784 et 1792. Celui dressé en hiver 1784 par le peintre Louis-Jacques Durameau (1733–1796), garde des tableaux de la Couronne, consiste en un étonnant relevé des cimaises du bâtiment indiquant la position précise des œuvres, la nature de leurs cadres et du mobilier qui les accompagnait (ill. 5, 8, 10 & 13).

Conçu comme un prolongement des résidences royales, le Cabinet était en effet meublé et décoré comme un appartement. Peintures étrangères (depuis le XVI^e siècle) et portraits de la famille royale ou des chiens royaux alternaient dans une composition très serrée, faisant la part belle à la symétrie des formats et des sujets. Les œuvres étaient réparties dans le Cabinet proprement dit, composé de neuf salles numérotées (ill. 2), ainsi que dans deux pièces voisines des appartements du directeur des Bâtiments, au rez-de-chaussée.

À partir de 1740 — les appartements de collectionneurs de Louis XIV ayant été démantelés par son arrière-petit-fils, plus secret et intéressé par l'art de son époque — les tableaux de la Couronne gagnèrent massivement le Cabinet de la Surintendance. Celui-ci devint par conséquent incontournable pour les amateurs. Entre 1750 et 1751, le Garde-Meuble royal livra ainsi pour son usage de la toile verte, de la serge et des



9. Reconstitution de l'accrochage d'hiver du salon d'Apollon entre 1695 et 1789, mur est, avec deux des tableaux de Guido Reni (1575–1642), œuvres déposées en été dans la salle n° 2 du cabinet des Tableaux de la Surintendance, aujourd'hui dans la Grande Galerie du musée du Louvre, inv. 537 et 536. © Versalia n° 21



10



11



12

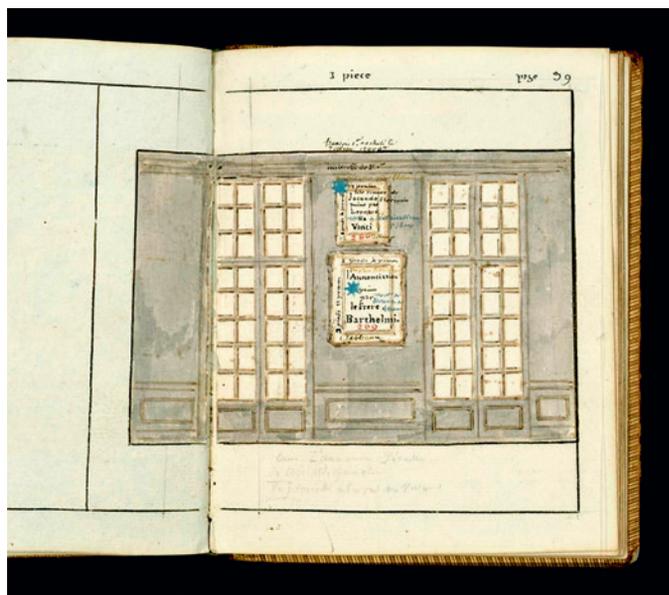
10. Louis-Jacques Durameau (1733–1796), élévation du mur ouest de la salle n° 2 du cabinet des Tableaux en 1784. BCML, ms. 32, p. 7; INHA, cote NUM 0032.

11. Même mur ouest de la 2^e pièce du Cabinet des tableaux (1^{er} étage, partie sud), coupée dans le sens de la longueur et entresolée. *La construction de l'arche de Nöé* de Bassano, visible sur l'illustration 12, était accrochée entre ces deux baies. © J. Lacaze / Sites & Monuments.

12. Daniele da Volterra (1509-1566), *David et Goliath*, huile sur ardoise à double face inventoriée dans la salle n° 2 du cabinet des Tableaux de la Surintendance des bâtiments en 1784, aujourd'hui dans la Grande Galerie du musée du Louvre, inv. 566. © Creative Commons.

rideaux, des bannes à cordons afin de protéger les œuvres, ainsi que 4 douzaines de tabourets, 7 formes, 24 chaises et 7 fauteuils de moquette gaufrée verte pour l'accueil des visiteurs et, en 1777, des « tringles fortes » facilitant les accrochages. Le garde des tableaux pouvait ainsi prétendre, qu'au milieu du XVIII^e siècle, « ce cabinet, sans contredit le plus beau d'Europe, était ouvert à tous les artistes, les connaisseurs, les amateurs et les étrangers sans aucune rétribution quelconque, ce qui a eu lieu dans tous les temps ». Conscient de l'exiguïté des lieux, les tableaux étant accrochés du sol au plafond et jusque sur les portes, le comte d'Angiviller mit au point dans les années 1776 le projet d'exposer les tableaux de la Couronne dans la Grande Galerie du Louvre, autre résidence royale, projet qui n'aboutit qu'en 1793...

DES VESTIGES SIGNIFICATIFS. La plus belle des huit salles du Cabinet était toujours conservée d'un seul tenant par l'administration militaire à qui la Surintendance échut en 1909¹⁸ avant sa vente par l'administration des domaines en 2015. Cette longue et haute pièce, éclairée jusqu'en 1814 par ses 4 imposantes croisées d'origine, « ouvrantes chacune en quatre parties avec double châssis garnies de carreaux de verre, guichets » (ill. 10)¹⁹, donnait sur un jardin, contrairement aux six autres, ouvrant sur la rue du Vieux-Versailles. Elle était désignée sous le nom de 2^e salle et complétée par un appendice, la 1^{re} salle, formant une minuscule antichambre (ill. 2). Dans cette sorte de galerie, comptant trois croisées et demie, étaient exposés de nombreux chefs-d'œuvre. Cette superbe pièce était la seule subsistante du Cabinet



13

13. Louis-Jacques Durameau (1733–1796), élévation du mur nord de la 1^{re} pièce des appartements du directeur général avec l'emplacement de la *Joconde* en 1784. BCML, ms. 32, p. 39; INHA cote NUM 0032.

14. Même mur nord, au rez-de-chaussée, avec emplacement de la *Joconde*, au-dessus de l'actuelle cheminée. Adjonction du XIX^e siècle, elle est repérée comme « élément remarquable ». Frédéric Didier (ACMH), *Diagnostic et cahier des charges patrimonial*, juin 2012, fiche d'inventaire n° 9-00-12. Archives de la DGFIP, DDYv.

INVENTAIRE DES ELEMENTS REMARQUABLES			
NOMENCLATURE		009-00-11	
BATIMENT	009	NIVEAU	Rez-de-chaussée
QUALITE DES ESPACES	Neutre	ETAT SANITAIRE	Bon
UTILISATION DES LOCAUX	Logement	SURFACE	43,13 m ²
DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL	Chambrante de cheminée en marbre Noir Marquina avec rétrovis en fonte et panneau coulissant de fermeture du foyer. Dalle foyer avec bandes en marbre noir antique et 2 compartiments en marbre de Ranee. Pis de plaque de feu en fonte.		
CONTRAINTES D'INTERVENTION	A conserver		

14

après la démolition, vers 1800²⁰, du bâtiment abritant les six autres salles, dont l'architecte en chef des Monuments historiques Frédéric Didier (agence 2BDM) proposa en vain la restitution par le promoteur²¹...

Stéphane Castelluccio, dans son article fondamental sur la Surintendance, paru en 2009, explique que la « croisée en retour [de la 2^e salle] sur la rue du Vieux-Versailles, avait été condamnée pour augmenter la surface de la cimaise » (ill. 1 & 2)²². Pourtant, ce qui est surprenant au regard des documents dont il disposait, l'ACMH explique que « Le bouchement de ces ouvertures est intervenu [...] au cours des transformations faites au XIX^e siècle »²³...

Outre les nombreuses œuvres représentées dans son relevé, Durameau précise que « Les quatre grands tableaux

du Guide qui décorent une partie de l'année les Grands Appartements se déposent dans cette pièce [...], ils représentent divers travaux d'Hercule » (ill. 8, en bas). Les toiles de Guido Reni (1575–1642), acquise par Louis XIV en 1662, étaient en effet placées chaque hiver dans le salon d'Apollon de Versailles, celui dévolu au trône (ill. 9), pièce dont elles étaient retirées l'été venu. Pour les mouvoir aisément, une trappe avait été pratiquée dans le plancher de la 3^e salle du Cabinet, permettant d'atteindre la rue du Vieux Versailles, puis le château. Durameau précise également, qu'« au milieu de cette pièce, est un tableau de Michel-Ange peint sur Ardoise, il représente David qui coupe la tête de Goliath, sujet qui est peint des deux côtés de la même ardoise » (ill. 10, en bas)²⁴. Tout comme les toiles de Reni, cette ardoise double,

rendue à Daniele da Volterra (1509–1566), est aujourd’hui exposée dans la Grande Galerie du musée du Louvre (ill. 12) conformément au projet inabouti du comte d’Angiviller.

La *Joconde*, entre autres trésors, était présentée dans l’aile en retour abritant les appartements du Directeur, donnant également sur le jardin, qui lui était réservé (ill. 13). En 1784, elle était ainsi exposée — ce que nous établissons ici par la confrontation des travaux de S. Castelluccio et de F. Didier — dans le cabinet du rez-de-chaussée du comte d’Angiviller, entre les 4^e et 5^e croisées en partant de la rue de la Surintendance (ill. 1 & 14)²⁵.

DU DIAGNOSTIC DE L’ACMH AU PROJET DE VENTE À LA DÉCOUPE. Le 6 juin 2012, l’ACMH Frédéric Didier, rédigea à la demande de France Domaine, un *Diagnostic et cahier des charges patrimonial en vue de la cession d’un immeuble domaniale*²⁶, ayant notamment pour but la « préservation des espaces et éléments intérieurs patrimoniaux remarquables ». Chose étonnante²⁷, alors que l’article de Stéphane Castelluccio — qui seul permettait de prendre la mesure de l’intérêt patrimonial des lieux — avait été publié dans la revue *Versalia* en décembre 2009, le *Diagnostic* de l’ACMH de juin 2012 n’en faisait nulle mention²⁸. Outre des erreurs dans la compréhension du bâti et du second œuvre²⁹, son analyse s’en trouvait entièrement faussée, ignorant en particulier les représentations de Durameau. Au vu de ce diagnostic incomplet, l’hôtel fut cédé en 2015 au promoteur Histoire & Patrimoine pour y réaliser 50 appartements, « du studio au 5 pièces ». En février 2018, alors que les travaux étaient en cours, nous avons pu communiquer l’article de *Versalia* au promoteur, qui l’a utilisé pour enrichir son prospectus commercial ! La visite du chantier, que nous souhaitions organiser avec l’architecte de l’opération, Bertrand Monchecourt, l’ABF Paul Trouilloud et Marie-Hélène Didier de la CRMH, a été ajournée *sine die* « en raison d’une décontamination au plomb en cours et du traitement de la Mérule à venir »³⁰.

La 2^e salle du Cabinet des tableaux, dont l’importance était ignorée, fut ainsi notamment coupée dans le sens de la longueur et, conformément aux recommandations de l’ACMH (ill. 3), pourvue de mezzanines pour y réaliser deux appartements en duplex. Ses plafonds à corniches (découverts lors du chantier) furent défoncés (ill. 6 & 7) et la baie du mur nord, fermée à dessein au début du XVIII^e siècle pour servir de cimaise, réouverte selon ses prescriptions³¹ (ill. 6 & 16). Seul point positif, un peu dérisoire cependant au regard de ce qui précède, les croisées datant de la Restauration furent restaurées... Mais la plus prestigieuse salle du Cabinet, dont les dimensions étaient dictées par l’accueil des œuvres monumentales des Grands Appartements du château tout proche, n’existe plus. La baie réouverte dans

le mur nord ne permet plus de comprendre que le *Louis XV* de Rigaud y était accroché (ill. 5 & 6), les mezzanines courent le mur oriental à l’emplacement d’un grand Rubens et d’un grand Van Dyck (ill. 7 & 8), empêchant aussi d’imaginer le dépôt annuel des Guido Reni de la salle du trône. L’escalier métallique desservant l’étage en duplex occupe l’emplacement dévolu à la *Femme au miroir* de Titien (ill. 4 & 5), tandis que le mur divisant la salle en deux se substitue à la spectaculaire ardoise de Volterra (ill. 10 & 12), deux œuvres faisant aujourd’hui la fierté du musée du Louvre.

Le bénéfice économique de cette opération semble dérisoire comparé à l’atteinte portée au patrimoine national. À titre d’exemple, le duplex de 99 m² constitué dans la moitié nord de la 2^e salle du cabinet des tableaux (ill. 4) a été vendu pour 914 030 euros. 518 800 euros correspondent à l’achat du foncier, 389 730 euros aux travaux et 5 500 euros à l’acquisition d’une cave. 389 730 euros de travaux (soit 43 % du total de l’investissement) viendront pendant 4 ans en réduction de l’impôt de l’investisseur (application du régime « Malraux »), qui pourra, à terme, espérer percevoir un revenu locatif de 2040 euros par mois. Ainsi, ce vandalisme est subventionné par la collectivité.

BILAN ET REMÈDES. Que l’État cède la Surintendance, autorise et même subventionne fiscalement sa vente à la découpe, sur la foi d’un diagnostic ignorant les recherches de référence sur le sujet, laisse songeur. Il était pourtant possible de céder sans véritables inconvénients ses parties méridionales et orientales pour ne conserver que le bâtiment en L constitué des vestiges du cabinet des Tableaux et des appartements du Directeur. Mieux, il était possible, après leur dévolution à l’Établissement public de Versailles, de donner à bail emphytéotique administratif au privé tout ou partie des bâtiments, comme cela a été fait pour l’hôtel voisin du Grand Contrôle.

Afin de remédier à ces erreurs, il faudrait aujourd’hui classer les parties principales de la Surintendance des bâtiments parmi les domaines nationaux au titre des dépendances du château de Versailles afin de permettre leur rachat progressif comme le prévoit l’article L. 621–39 du Code du patrimoine :

« L’État est informé avant toute cession de l’une des parties d’un domaine national appartenant à une personne autre que lui ou l’un de ses établissements publics. Il peut exercer un droit de préemption ».

Plus généralement, on ne peut que constater l’inadéquation aux problématiques patrimoniales de l’article 199 ter du Code général des impôts relatif aux Sites patrimoniaux remarquables. La réduction d’impôt n’est tout d’abord subordonnée à aucun agrément sur le principe même de la division défiscalisée (comme cela existait en matière de



15. Éléments de boiserie en embrasement de portes ou de fenêtres qui, selon le promoteur, ont été « déposés dans le cadre des investigations sur la mérule » et destinés à la « restauration »...
16. Mur nord de la 2^e pièce du Cabinet des tableaux (1^{er} étage) avec fenêtre réouverte sur la rue du Vieux-Versailles.
Les deux images : © J. Lacaze / Sites & Monuments.

monuments historiques), mais à un simple accord de l'ABF, conformément à l'article L. 632-1 du Code du patrimoine, sur les modalités du découpage, si toutefois l'intérieur du bâtiment est protégé par le PSMV. Le CGI subordonne par ailleurs la défiscalisation à la « restauration complète d'un immeuble bâti », ce qui encourage les transformations radicales dans des villes déjà recherchées et non des interventions ponctuelles, choisies et respectueuses du patrimoine. D'ailleurs, « le propriétaire prend l'engagement de le louer nu, à usage de résidence principale du locataire, pendant une durée de neuf ans », ce qui suscite des rénovations drastiques. Bref, plutôt que de dépendre des choix des promoteurs, il faudrait « flécher » le dispositif de défiscalisation vers certaines zones urbaines, bâtiments ou opérations préalablement définis par l'autorité patrimoniale : travaux sur des bâtiments placés sous arrêté de péril, remplacement de menuiseries en PVC par des modèles en bois, etc...

Le château de Pontchartrain

Le château de Pontchartrain (ill. 18), toujours dans les Yvelines, risque également de perdre sa mémoire et sa

dignité. Construit aux XVII^e et XVIII^e siècles, il était la maison des Phélypeaux, comtes de Pontchartrain et de Maurepas, deux terres mitoyennes situées à 16 km à l'ouest de Versailles. Le château a été classé au titre des monuments historiques, avec son parc clos de murs de 90 hectares, en décembre 1979. Il était, jusqu'à aujourd'hui, encore associé à un domaine de 500 hectares en terres et bois.

Le même promoteur a obtenu les mêmes autorisations de la DRAC Ile-de-France qu'à la Surintendance des Bâtiments... Un édifice, également profondément lié à l'histoire de France, sera morcelé et réduit à une simple (mais pimpante) façade.

LE DOMAINE DE GRANDS SERVITEURS DE L'ÉTAT. En 1609, Paul Phélypeaux (1569-1621) acquiert la seigneurie de Pontchartrain d'Antoine de Frontenac, gouverneur du château de Saint-Germain-en-Laye. Fils cadet du Blésois Louis Phélypeaux de la Vrillière, il fondait ainsi sa propre lignée, celle des Pontchartrain. L'année suivante, en 1610, aboutissement d'une carrière éclair permise par le limogeage du personnel politique compromis avec la Ligue, il devint



17. Pierre-Denis Martin dit Le jeune ou des Gobelins (vers 1663–1742) *Vue du château de Pontchartrain et de ses jardins dus à Le Nôtre*, huile sur toile, 144,5 × 205,5 cm. Vente Sotheby's, Paris, 19 novembre 2019, lot 18. Vendu avec son pendant pour 212 500 euros. Musée du Grand Siècle – Dép. des Hauts-de-Seine.



18. Vue cavalière de la façade Est du château de Pontchartrain (Yvelines) et de la perspective composée par André Le Nôtre.

secrétaire d'État de la religion prétendue réformée des rois Henri IV puis Louis XIII et ainsi le premier des ministres de sa famille. Cette fonction était évidemment stratégique dans le contexte de l'édit de Nantes (1598). Son frère aîné, Raymond Phélypeaux de la Vrillière (1560–1629), lui succéda comme secrétaire d'État de la R.P.R. en 1621 en raison de la minorité de son fils, Louis I^{er} Phélypeaux de Pontchartrain (1613–1685). Le château accueillit par la suite les nombreux ministres que les Phélypeaux de Pontchartrain donnèrent à la France (notamment un chancelier de Louis XIV et un quasi Premier Ministre de Louis XVI).

Le petit-fils de Paul, Louis II Phélypeaux de Pontchartrain (1643–1727), contrôleur général des Finances en 1689, secrétaire d'État à la Marine, aux Colonies et à la Maison du roi en 1690, puis chancelier en 1699, fut titré comte de Pontchartrain et de Maurepas en août 1691 (cette dernière terre ayant été récemment acquise du duc de Chevreuse). Il employa le moine architecte François Romain (1647–1735) entre 1689 et 1723 pour élever le nouveau château (un temps attribué à François Mansart) et André Le Nôtre (1613–1700) — c'est l'un de ses chantiers certains — pour dessiner, entre 1693 et 1695, un superbe parc doté d'une perspective de 13 km (ill. 17), la plus longue réalisée par le jardinier, celle de Versailles ne mesurant que 12 km. Le roi offrit d'ailleurs à son ministre de nombreux arbres de sa pépinière de Marly, tandis que les jardiniers du domaine bénéficiaient des conseils de ceux de Versailles pour « bien gouverner les orangers »³². Le domaine lui-même totalisait 7 974 hectares³³, englobant les forêts de Sainte-Apolline, de Villiers, de Beynes et de Maurepas ainsi que 11 grandes fermes seigneuriales, à comparer aux 8 600 hectares du Grand Parc mitoyen du château de Versailles en 1685. Ainsi, en 1695, La Bruyère pouvait s'émerveiller de l'œuvre accomplie par le chancelier :

« Les beaux plants et les belles eaux que celles d'une maison que j'ai vue dans un vallon en deçà de la tour de Montfort ; la belle, la noble simplicité qui règne jusqu'à présent dans ses bâtiments ! Voudrait-on ne point s'ennuyer ! Il faut l'avouer nettement et sans détour : je suis fou de Pontchartrain. [...] C'est une maladie, c'est une fureur »³⁴.

Sous le chancelier, la famille était au faite de son influence politique. En 1699, deux lacs contigus de Louisiane prirent d'ailleurs les noms de Pontchartrain et de Maurepas qu'ils conservent aujourd'hui (ill. 19). Signe de faveur, un groupe signé en 1609 par Pierre Francqueville (1548–1615) (ill. 20) fut donné par Louis XIV à Louis II de Pontchartrain en 1684 (ou en 1667 selon une autre source supposant qu'il proviendrait du jardin de Tuileries³⁵). Il fut transporté au château de Pontchartrain le 7 juin 1700³⁶. Trois dessins conservés



19. Aux États-Unis (Louisiane), deux lacs portent les noms de Pontchartrain (à droite) et de Maurepas (à gauche). Ils ont été nommés en 1699 en l'honneur de Louis II Phélypeaux (1643-1727), comte de Pontchartrain et de Maurepas, terres voisines. © Creative Commons.

dans le fonds Robert de Cotte de la Bibliothèque nationale représentent la sculpture (ill. 21)³⁷, qui a récemment disparu de son socle...

Une galerie et un salon à plan tréflé, revêtus de boiseries, furent édifiés sous le chancelier (ill. 22). Jean Feray, qui les qualifia en 1959 de « bel ensemble de décoration d'une demeure seigneuriale vers les années 1700–1710 », en proposa le classement. De nombreuses taques de cheminées (certaines arborant des masses de chancelier) furent alors placées au château (voir article de Philippe Palasi, ill. 5). Il s'agissait aussi de répondre au faste déployé par le grand-oncle du chancelier, Louis Phélypeaux de La Vrillière (1599–1681), fils de Raymond, qui fit édifier à Paris l'Hôtel de la Vrillière par François Mansart et travailler Le Nôtre à Châteauneuf-sur-Loire, sorte de pendant familial du château de Pontchartrain. La branche aînée, qui conserva le secrétariat d'État de la religion prétendue réformée durant trois générations, perdit pourtant son importance politique avec la révocation de l'Édit de Nantes en 1685, contrairement à la branche cadette qui exerça ses fonctions avec caractère. « Le chancelier de Pontchartrain » permit ainsi de mettre au pas les Parlements, tandis que, ne souhaitant pas ratifier l'édit de succession des bâtards royaux, il se retira à l'Oratoire en 1714 et mourut en 1727 au château³⁸. Saint-Simon en fit un portrait flatteur :

« Jamais tant de promptitude à comprendre, tant de légèreté et d'agrément dans la conversation, tant de justesse et de promptitude dans les réparties, tant de facilité et de solidité dans le travail, tant d'expédition, tant de subite connaissance des hommes, ni plus de tour à les prendre ».



20. (à gauche) Pierre Francqueville (1548-1615) *Orithye enlevée par Borée (ou Le Temps enlevant la Vérité)*, marbre, 1609, signé « Petri A Francavilla cameracens anno MDCIX ». Offert en 1667 ou 1684 par Louis XIV au chancelier de Pontchartrain. Groupe retiré lors de la vente du domaine en 2019 malgré le classement monument historique du parc. © MAP (vers 1960).
 21. (à droite) Un des trois dessins conservés dans le fonds Robert de Cotte représentant le groupe de Francqueville. BNF, inv. Robert de Cotte 1977, 1977 a, 1977 b. Photo : Gallica.

Les louanges du mémorialiste s'étendaient aussi au domaine de Pontchartrain :

« Cette maison, à quatre lieues de Versailles, où il allait dès qu'il avait un jour ou deux, était un lieu de délices. Il en fit une grande et riche terre et une aimable demeure. »³⁹.

En 1715, le fils du chancelier, Jérôme Phélypeaux de Pontchartrain (1674-1747), secrétaire d'État à la Marine et à la Maison du roi, dont la « rudesse » et la « superbe » (Saint-Simon) rappelaient trop le monarque défunt, fut exilé à Pontchartrain par le Régent. Il fit ainsi transformer le corps de logis en 1738. Son fils, Jean-Frédéric Phélypeaux de Maurepas (1701-1781), lui succéda comme secrétaire d'État à la Marine et à la Maison du roi, puis fut disgracié en 1749 à la suite de libelles contre Mme de Pompadour. Après un exil à Bourges, il put se réinstaller à Pontchartrain en 1753⁴⁰. Le duc de Croy, « frappé du bel effet du château », note en 1763 que M. de Maurepas « y était plus heureux qu'à Versailles »⁴¹. Il fut rappelé en 1774 comme Premier Ministre par Louis XVI

et eut une responsabilité décisive dans la politique du royaume, notamment en faisant rappeler les Parlements. L'abbé de Saint-Véri rapporte, en 1776, qu'il n'était pas facile d'arracher le vieil homme à son domaine pour gérer les affaires de la France⁴². À la mort de son beau-frère Louis III Phélypeaux, duc de La Vrillière (1705-1777), sans descendance mâle, Maurepas devint le dernier ministre et le dernier représentant de sa famille. Il mourut lui-même en 1781, sans héritier direct, dans son appartement du château de Versailles (toujours conservé). Le domaine passa ainsi à sa nièce, la duchesse de Brissac, née Mancini-Mazarin (1742-1808).

Transmis de 1609 à 1801 par succession dans la famille Phélypeaux, le domaine de Pontchartrain, mitoyen de celui de Versailles, est ainsi l'un des plus étroitement liés à l'histoire de France, mais aussi, à son exemple, l'un des plus importants par son insertion dans le paysage. Comme l'explique Charles Frostin, historien de cette famille :

« pour le chancelier Pontchartrain, pour Jérôme et pour Maurepas, le château tient une place considérable



22. (à gauche) Grand salon et galerie du château de Pontchartrain classés au titre des monuments historiques en 1979. © MAP (vers 1960).

23. (à droite) Enfilade de pièces du château de Pontchartrain non classée au titre des monuments historiques. © MAP (vers 1960).

durant toute leur vie qui fut longue, étant morts respectivement aux âges de 84 ans, de 73 ans et de 80 ans. Il sera le lieu de détente au plus fort de leur activité ministérielle, le lieu de réconfort au moment des épreuves, et le havre de paix au temps de la vieillesse ».

En 1801, le château est racheté par Claude-Xavier Carvillon des Tillières, un des chefs de la *Bande Noire*, qui fit transformer les jardins à la française en parc à l'anglaise par Louis-Martin Berthault (1770–1823). De 1857 à 1884, le domaine fut propriété du comte Guido Henckel von Donnersmarck (1830–1916) (dont le chiffre GVD a été placé au fronton de la grille du domaine), amant puis époux de Thérèse Lachmann, dite « la Païva » (1819–1884), célèbre demi-mondaine qui reçut au château Sainte-Beuve, Hippolyte Taine ou Ernest Renan. Il fit restaurer le château par l'architecte Pierre Manguin (1815–1869). En 1888, le comte vendit le domaine avec sa forêt de 1 200 hectares à l'industriel du guano et collectionneur⁴³ Auguste Dreyfus (1827–1897), époux de la marquise de Villahermosa (1847–1924). Celui-ci fit transformer

et agrandir le château par l'architecte Paul Boeswillwald (1844–1935) (ill. 29, 28 & 27) et retracer un jardin à la française par Achille Duchêne (1866–1947). Le chroniqueur Gabriel-Louis Pringué (1885–1965) témoigne de la vie fastueuse de son épouse à Pontchartrain :

« Plus un palais qu'un château par son aspect, son aménagement intérieur et le train vraiment fabuleux qu'y tenait la marquise [...] rappelait la vie madrilène des grands d'Espagne [...]. On était introduit dans le grand boudoir rempli de tableaux de Velazquez, Goya, Rubens, aux boiserie du XVIII^e siècle, [où] elle travaillait avec ses secrétaires parmi les objets précieux, conversant avec d'importants hommes d'affaires venus de Paris car elle possédait au Pérou des mines d'émeraudes [...]. Elle apparaissait vers midi dans le hall, coiffée d'un grand chapeau de tulles noirs, puis montait dans une grande victoria tirée par de grands chevaux noirs, avec cocher et valet de pied en grande tenue, pour aller voir son jardin potager. [...] On avait la sensation de vivre à l'époque de Louis XIV.

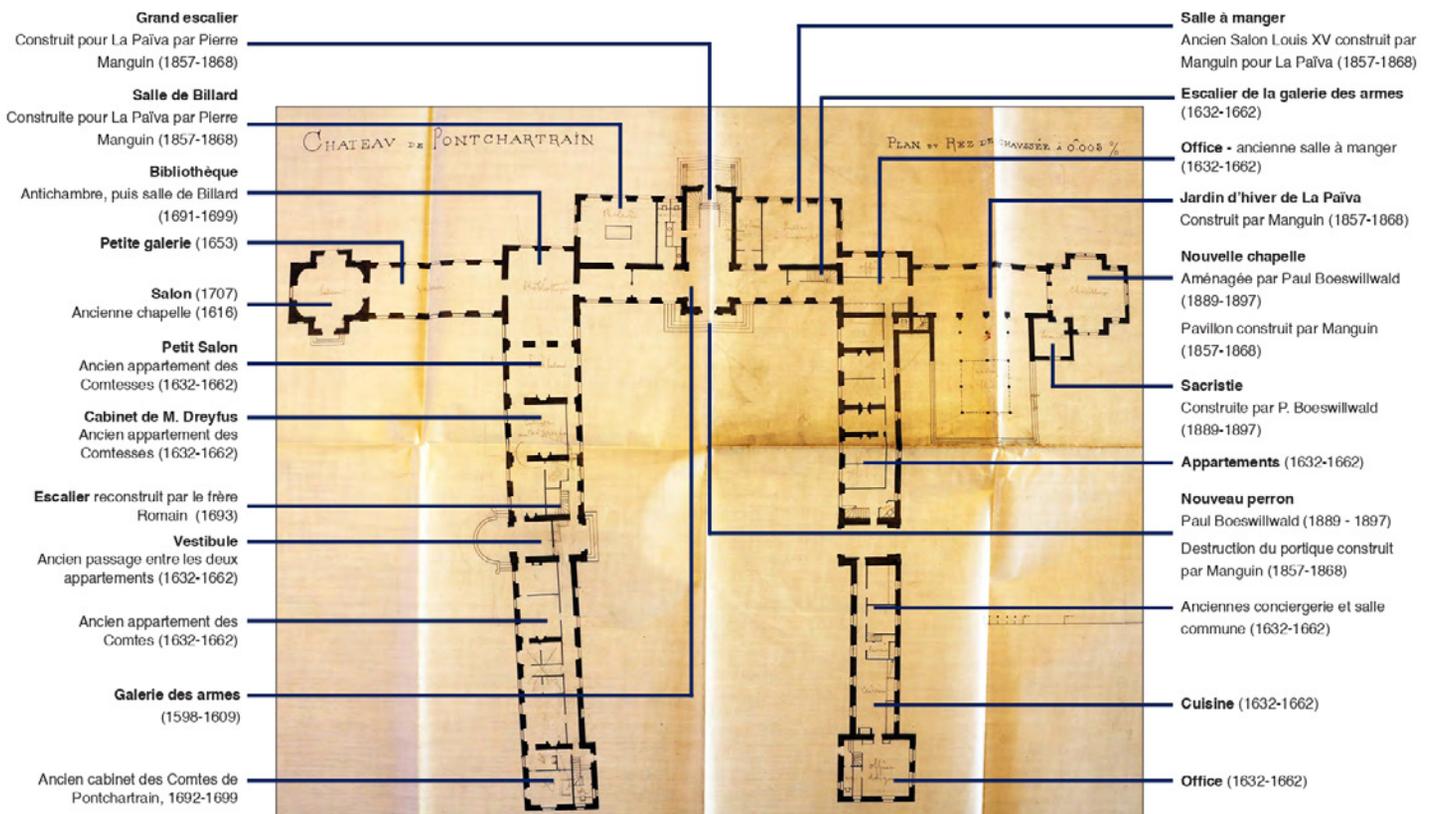
Chaque dimanche, un Père Blanc venait de Paris pour célébrer à midi une messe dans la chapelle (ill. 27 à 29). La marquise et ses deux filles, coiffées de mantilles espagnoles, allaient prendre place dans leur loge doublée de velours rouge [...]»⁴⁴.

En 1932, les enfants du couple vendirent le domaine à une famille d'éleveurs de bovins, les Lagasse. Des plans du château, établis vers 1910, témoignent de la richesse des apports de ses différents propriétaires (ill. 24)⁴⁵.

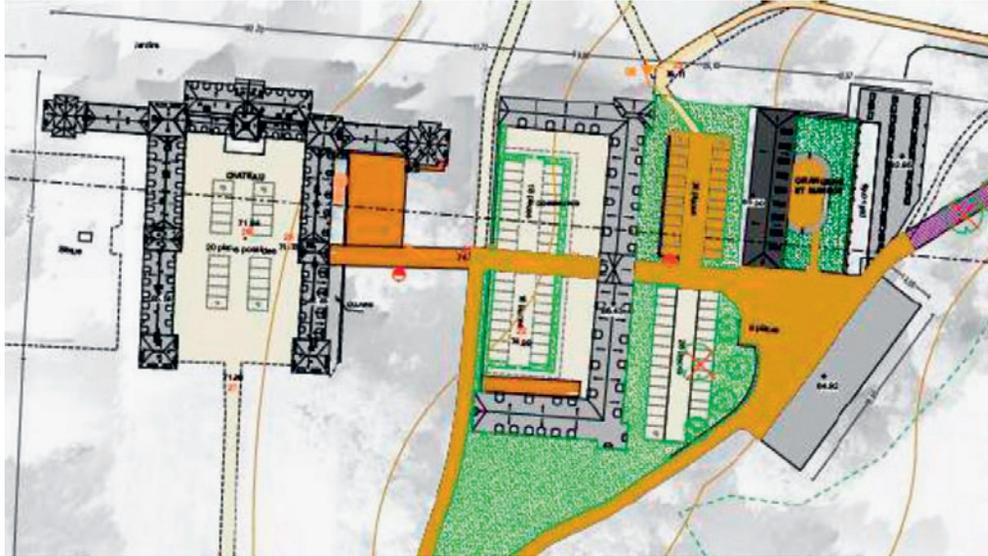
ABSENCE D'UTILISATION DES REMÈDES LÉGAUX À UNE SITUATION DE PÉRIL. Il est possible de reconstituer l'histoire récente du château à partir des archives conservées à la médiathèque de l'architecture et du patrimoine⁴⁶. On apprend ainsi, dans une note de 1973, que le château de Pontchartrain « est en vente depuis longtemps », pour un prix décourageant heureusement la convoitise des promoteurs immobiliers, tandis que ses abords étaient victimes d'un projet de déviation de la RN 12. Devant ces menaces, le château (inscrit depuis 1969) et son parc furent classés au titre des monuments historiques par arrêté du 14 décembre 1979. La commission supérieure des monuments historiques considéra en effet « qu'il appa-

raît indispensable de classer les 90 hectares de parc clos de murs afin de réserver l'avenir, et de parer aux projets d'éventuels lotissements ». Anticipant sur les menaces du Grand Paris, la commission explique qu'« Il faut considérer cet ensemble comme une réserve dans une région qui certainement continuera à s'urbaniser [afin de lui] garder toutes ses possibilités de renaissance » (CSMH du 17 mars 1978).

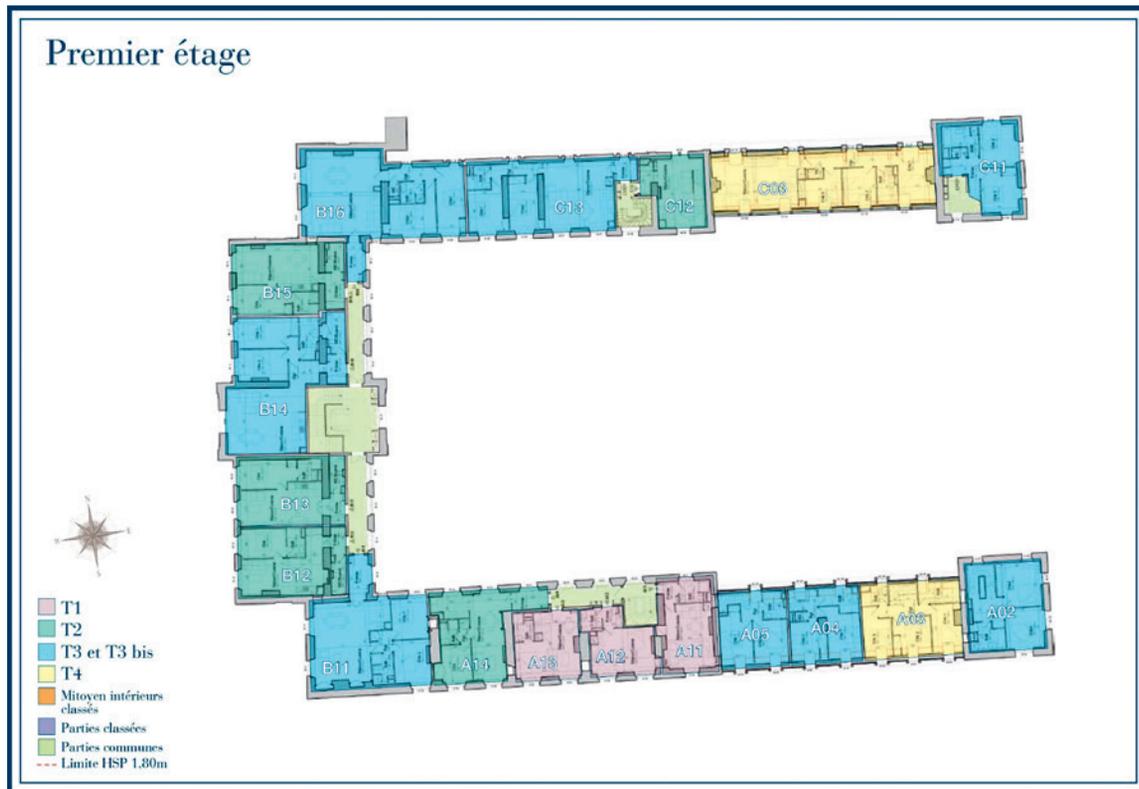
Pourtant, faute d'entretien, le domaine se dégrada considérablement. Il fut ainsi envisagé, dans les années 1980, de transformer le château en collège, en finançant les transformations nécessaires par la construction d'une partie de son parc classé. Un dossier d'expropriation fut mis sur pied mais n'aboutit jamais. En 1991, des « travaux faits d'office » furent envisagés à partir d'une étude préalable de l'architecte en chef des monuments historiques, Jean-Claude Rochette. Il s'agissait notamment de sauver les communs du château laissés à l'abandon, solution autoritaire que l'inspecteur général des monuments historiques Christian Prévost-Marcilhacy « recommande vivement et sans plus attendre si nécessaire, étant donné les moyens [insuffisants] dont disposent les propriétaires ». L'Architecte en chef précisait que, « dès son acquisition [en 1932], le nouveau propriétaire se refusa à



24. Plan du rez-de-chaussée du château de Pontchartrain (vers 1910), avec indication des différentes campagnes de construction. Dossier du permis de construire, recherches historiques, M. Couchet.



25. Plan masse du château de Pontchartrain loti avec indication de l'emplacement des parkings (en négociation avec la DRAC). Plan du promoteur Histoire & Patrimoine.



26. Lotissement du 1^{er} étage du château en 18 appartements. Plan du promoteur Histoire & Patrimoine.



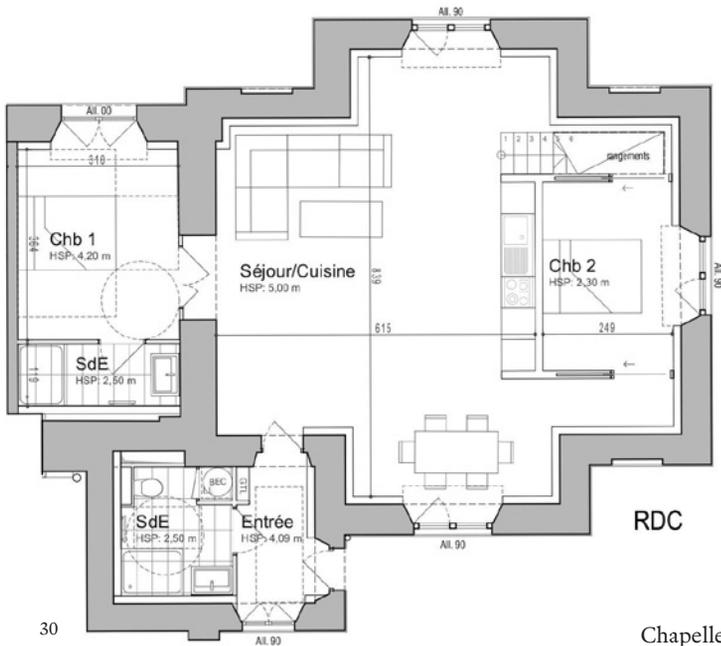
27



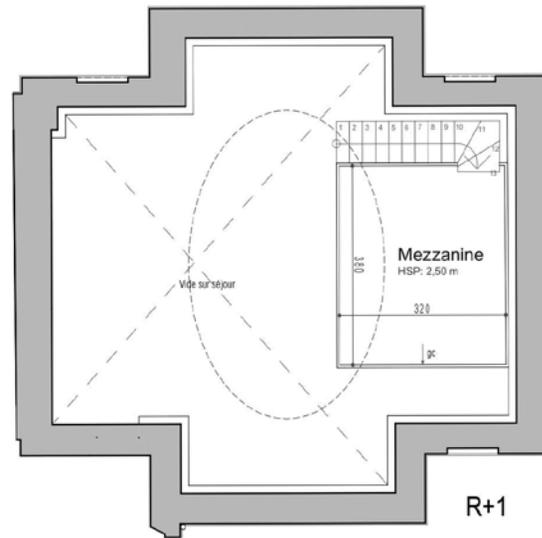
28



29



30



R+1

Chapelle édifée par Pierre Manguin entre 1857 et 1868, puis aménagée entre 1889 et 1897 par Paul Boeswillwald pour Auguste Dreyfus (1827-1897).
 27. Détail du sol. 28. Détail du plafond. 29. Détail de l'autel.
 30. Chapelle du château utilisée à usage de « séjour / cuisine » et entresolée pour y créer une chambre après enlèvement de l'autel, la salle de bain étant placée dans la sacristie. Appartement vendu 740 000 euros avec deux parkings. Plan du promoteur Histoire & Patrimoine.

entretenir cette immense bâtisse et laissa se ruiner une grande partie du bâtiment », faisant démolir « de nombreux planchers afin de diminuer sa charge fiscale » (dans l'aile Nord du château). Il concluait qu'« une intervention d'urgence est nécessaire, faute de quoi la restauration deviendrait beaucoup plus onéreuse, voire impossible ». Ces travaux de restauration du château, des communs et de l'Orangerie furent chiffrés en août 1991 à 26,5 millions de francs (en optant pour la reconstitution des planchers et du solivage de l'aile nord en chêne), soit l'équivalent de 5,8 millions d'euros actuels⁴⁷. Malgré la mise en demeure du propriétaire d'exécuter les travaux d'office en août 1992, et la programmation en février 2000 d'une première tranche de travaux, la situation n'évolua pas sensiblement. On posa simplement un « parapluie » en tôle sur une partie du Grand commun, l'Orangerie étant définitivement abandonnée à la ruine...

En 1991, dans son avis sur les travaux d'office, l'inspecteur général des monuments historiques « attire l'attention sur le remarquable groupe sculpté de Francheville (1609), donné par Louis XIV en 1699 au chancelier de Pontchartrain (ill. 20). Son classement parmi les monuments historiques s'impose sans plus tarder, au besoin par la voie autoritaire et dès maintenant il importe de le protéger pendant la période hivernale, ce à quoi ses propriétaires s'étaient engagés et qu'ils n'ont pas fait ». Il semble pourtant qu'aucune protection au titre des objets mobiliers n'ait été prise... L'inspecteur voyait juste, puisque ce groupe a disparu de son socle au moment de la vente du domaine en 2019. On peut cela-dit espérer que le classement du parc au titre des monuments historiques s'étende à cet « immeuble par nature » ou, *a minima*, par destination. *Orithye* devrait donc revenir sur son socle, mais pour être vue par qui ?

En définitive, l'échec de l'expropriation pour cause d'utilité publique⁴⁸, envisagée il y a 30 ans — à laquelle il eut fallu donner un but patrimonial —, puis celui des travaux faits d'office⁴⁹, envisagés il y a 20 ans, conduisirent à la situation actuelle. La législation patrimoniale permettait pourtant de débloquer cette situation.

DES ATERMOIEMENTS ADMINISTRATIFS À LA VENTE À LA DÉCOUPE. Épilogue de ces renoncements, le 8 juin 2019, un article du site *78info*, intitulé « Le château de Pontchartrain racheté et transformé en logements haut de gamme », explique que des « travaux, estimés à 15 millions d'euros, vont permettre l'arrivée de logements haut de gamme en accession à la propriété dans le château et dans ses dépendances. Au total, ce sont 86 habitations qui vont voir le jour, dont 18 logements sociaux. Ces derniers ne se trouveront pas dans le château en lui-même mais dans les bâtis autour ». L'article révèle également le souhait de la commune de

racheter 60 hectares du parc clos de murs, qui serait par conséquent pour la première fois dissocié du monument⁵⁰. Ce qui était grand deviendrait ainsi petit...

Le lotissement du château de Pontchartrain a logiquement été précédé par la vente de son entier contenu. Les 18, 19 et 20 octobre 2019, un « vide grenier » était organisé sur place. Le fonds de maison fut dispersé un mois plus tard par AuctionArt à Drouot le 18 novembre 2019 (315 lots), notamment des sièges, des gravures et des éléments détachés de décors intérieurs susceptibles d'être remis en place... Les œuvres plus importantes, dont deux extraordinaires vues cavalières du château de Pierre-Denis Martin (vers 1663–1742) (ill. 17) et une remarquable collection de sculptures, furent vendues le lendemain, 19 novembre, chez Sotheby's à Paris (20 lots)⁵¹. D'autres probablement cédées de gré à gré et exportées, sans que l'on puisse s'en assurer, le ministère de la Culture refusant toujours l'accès aux certificats d'exportation... Certaines d'entre elles n'avaient probablement jamais quitté les murs de l'édifice. Ainsi, place nette était faite pour le promoteur.

La DRAC Ile-de-France disposait de peu d'emprise sur le lotissement du château puisque, outre ses façades et toitures, deux pièces seulement de l'édifice sont classées au titre des monuments historiques : la « grande galerie et [le] salon à plan triflé avec leur décor dans l'aile basse et le pavillon qui la prolonge » (ill. 22). Il est vrai que la pratique des ventes à la découpe de monuments n'existait pas en 1979, ce qui n'incitait pas aux protections extensives. Les enfilades de pièces non protégées (ill. 23) seront ainsi loties sans contrôle. Si les deux salons classés ont été semble-t-il maintenus dans un même lot (soit 276 m² au prix de 2 300 000 euros), rien n'interdirait en réalité, à l'avenir, leur séparation par une cloison potentiellement réversible. La demande de communication du dossier d'autorisation de travaux, formée le 6 novembre 2019 par notre association, a été tacitement rejetée par la DRAC Ile-de-France.

Le projet de lotissement (ill. 26), qui peine semble-t-il à convaincre les investisseurs, n'en est pas moins lancé. Pour ne prendre qu'un exemple, la chapelle du château (ill. 29, 28 & 27) édifée par Pierre Manguin entre 1857 et 1868 et aménagée entre 1889 et 1897 par Paul Boeswillwald pour Auguste Dreyfus, converti au catholicisme en 1862, et la marquise de Villahermosa, son épouse, sera transformée en « séjour / cuisine » et entresolée, après enlèvement de l'autel, pour y créer une chambre. La salle de bain sera installée dans l'ancienne sacristie (ill. 30). L'appartement de 94 m² ainsi constitué sera vendu 740 000 euros, avec deux places de stationnement. 307 500 euros correspondent à l'acquisition de l'immeuble, 409 500 euros à la réalisation des travaux, 23 000 euros devant être déboursées en sus pour les parkings, fort

présents (ill. 25). Conformément au régime « monument historique », les 409 500 euros de travaux (soit 57 % du total de l'investissement) pourront être déduits des revenus globaux de l'investisseur pendant 6 ans. Celui-ci pourra, à terme, espérer louer son bien 920 euros par mois.

BILAN ET REMÈDES. Le lotissement envisagé par la société rouennaise « Azurel investissements immobiliers », acquéreur le 10 décembre 2019 du château et de ses abords pour 7,5 millions d'euros, a été autorisé par la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France⁵². Seulement 17 jours après cette première vente, le domaine a été à nouveau cédé, assorti dudit projet de division, pour 10,5 millions d'euros au promoteur « Histoire & Patrimoine »⁵³. Les travaux bientôt réalisés à Pontchartrain, estimés à 15 millions d'euros, seront fractionnés en parts et déductibles des revenus de contribuables *a priori* imposés à la plus haute tranche marginale. On peut par conséquent estimer autour de 7 millions d'euros le manque à gagner fiscal pour l'État, somme à comparer aux 26,5 millions de francs (représentant environ 5,8 millions d'euros) qui auraient permis, en 1991, de restaurer intégralement l'édifice et ses communs.

La société Azurel a conservé la propriété d'une réserve foncière le long de la rue Phélypeaux, tandis que les terres et l'ancien parc du château ont été cédées à une SCI Phélypeaux, dont des parts ont été vendues par la famille Lagasse (qui resterait actionnaire à hauteur de 10 %) à deux investisseurs distincts. Un nouveau permis de construire serait par ailleurs sur le point d'être déposé par Histoire & Patrimoine afin de porter le nombre des logements créés à 110 (au lieu de 86), notamment en réduisant la taille de ceux prévus initialement. Soit un émiettement sans précédent d'un domaine qui avait su conserver son unité à travers les siècles.

L'Association Chartripontaine de Sauvegarde de l'Environnement Rural et de la Biodiversité (ACSERB) mène une remarquable bataille afin de résister à ce mouvement de désagrégation. Elle souhaite que Jouars-Pontchartrain continue à jouer son rôle de barrière verte en limite de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et refuse de devenir une cité dortoir sans attractivité⁵⁴. Dans ce but, le maintien de l'unité du domaine de Pontchartrain, structurant le territoire communal, est évidemment essentiel. La succession de ses illustres propriétaires, modelant le domaine du XVII^e siècle au début du XX^e siècle, montre à quel point son lotissement serait un non-sens. En complément de l'accueil d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine, lié à l'exceptionnelle cité antique de *Diodurum*⁵⁵, disposant déjà d'un financement de 4 à 6 millions d'euros, et qui pourrait être assorti d'un Campus universitaire et archéologique, un groupe de travail propose d'implanter au château l'Obser-

vatoire de l'Enseignement de l'Histoire Européenne voulu par le Conseil de l'Europe en novembre 2020, profitant de la toute proximité de la Maison Jean Monnet. D'autres projets respectueux du patrimoine sont également envisageables... Ils dépendent évidemment de la volonté de l'État et des collectivités (régionales et locales) de se réapproprier ce domaine unique aux portes du Grand Paris, avant qu'il ne soit trop tard.

Afin d'éviter, qu'à l'avenir, des promoteurs ne privent, aux frais de la collectivité, des territoires de projets patrimoniaux utiles à leur attractivité, il convient de rétablir un agrément préalable, confié au ministre de la Culture (et non plus aux DRAC), sur le principe même de la vente à la découpe défiscalisée des monuments historiques. Les avantages fiscaux attachés à ce statut doivent en effet contribuer à la restauration du patrimoine, non à sa banalisation. Il faut remettre la fiscalité au service des monuments.

Un mécanisme de « portage patrimonial », assis sur une possibilité d'expropriation, mais aussi de préemption, doit par ailleurs pouvoir être mobilisé⁵⁶. Il s'agit, lorsque cela est indispensable, de préempter édifices et mobiliers afin de les transmettre, après travaux indispensables, assortis d'une protection et d'un cahier des charges⁵⁷. La fondation du Patrimoine, la plus à même pour l'exercer⁵⁸, souhaite malheureusement abandonner cette prérogative devenue semble-t-il encombrante⁵⁹.

1. Voir www.histoire-patrimoine.fr
2. Article L. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation.
3. www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/PA00087773
4. Plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Versailles publié le 24 mai 1988 et approuvé le 15 novembre 1993.
5. www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/PA00087658
6. Christian Prévost-Marcilhac, Inspecteur général des monuments historiques, en 1992.
7. Session ordinaire de 2008-2009, 1^{re} séance du 17 novembre 2008, Projet de loi de finances pour 2009 (seconde partie) n° 1127 (suite), après l'article 42, *JORF* du 18 novembre 2008, comptes rendus, p. 7405.
8. *Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts* n° BOI-SJ-AGR-50-50-17/04/2014, § 190 et 210.
9. Projet de loi de finances rectificative n° 384 pour 2017, amendement n° CF 318 du député Joël Giraud déposé le 4 décembre 2017.
10. Loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, art. 12. *JORF* n° 303 du 29 décembre 2017.
11. Ce n'est pas le cas de la Surintendance des Bâtiments, où les menuiseries datant de la Restauration ont été conservées, mais pour combien de temps ? Le projet de Pontchartrain prévoit, en revanche, « la réhabilitation totale de la façade, de la toiture et des menuiseries du Château ».
12. Projet de loi de finances rectificative n° 384 pour 2017, amendement n° CF 318 du député Joël Giraud déposé le 4 décembre 2017.
13. Session ordinaire de 2017-2018, 2^e séance du 5 décembre 2017, Projet de loi de finances rectificative pour 2017 (seconde partie), après l'article 9, *JORF* du 6 décembre 2017, comptes rendus, p. 6059.
14. Compte rendu de la Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire du 4 décembre 2017, séance de 16 heures 30, compte rendu n° 54, session ordinaire de 2017-2018, présidence de M. Éric Woerth.
15. Voir www.sppef.fr/2017/09/29/comment-dynamiser-les-territoires-par-louverture-au-public-de-monuments-attractifs
16. Stéphane Castelluccio, « Le cabinet des tableaux de la Surintendance

des Bâtiments du roi à Versailles », dans *Versalia* n° 12, 2009, p. 21–54.

17. Stéphane Castelluccio, « Esthétique et politique. La présentation des tableaux des collections royales dans le Grand Appartement à Versailles de Louis XIV à la Révolution », dans *Versalia* n° 21, 2018, p. 37–58.

18. Le bâtiment, après sa vente en 1832 à l'évêché qui y établit son Petit séminaire, fut récupéré par la municipalité de Versailles en application de la loi de 1905 sur la séparation des Églises et de l'État. Elle fut louée à compter de 1909 au ministère de la Guerre qui en fit l'acquisition en 1934.

19. État de thermidor an II, ADYV, 5Q450 et 2Q29, cité par Frédéric Didier, 2012, *op. cit.*, p. 7 (note 6) et p. 9 (note 12). Un dessin de Jacques-André Portail (1695–1759), garde des tableaux du roi de 1740 à 1759, représentant les travaux dans la cour de l'hôtel de la Surintendance, montre également ces croisées. Vente Me Aguttes, Neuilly, jeudi 21 juin 2018, lot 102.

20. Le pavillon des Tableaux ne figure pas sur le cadastre napoléonien. Frédéric Didier, 2012, *op. cit.*, p. 8, note 8.

21. Frédéric Didier, *Diagnostic et cahier des charges patrimonial*, juin 2012, Contraintes d'intervention — Partie nord figurant une élévation du bâtiment disparu. Pourtant, si l'article L. 152–4 du code de l'urbanisme autorise les dérogations aux dispositions d'un PSMV « pour permettre : [...] 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques », la partie de la Surintendance concernée, reconstruite au XX^e siècle, ne bénéficiait d'aucun classement.

22. Stéphane Castelluccio, 2009, *op. cit.*, p. 25. Une baie percée n'apparaît dans la deuxième salle qu'entre 1703 et 1709 (plan reproduit fig. 2). Elle est en revanche représentée bouchée sur les plans de Dubois (1736), de 1737 (fig. 4) et de 1767 (fig. 13).

23. « La façade de l'aile en retour, sur la rue du Vieux Versailles, ne possède pas d'ouverture : il ne s'agit que de renforcements permettant de simuler le rythme de pleins et de vides adopté partout ailleurs. Toutefois, au regard des plans anciens, notamment celui de Dubois (1736), cette façade avait reçu des percements, tant au rez-de-chaussée qu'à l'étage (seule la baie correspondant actuellement à la fausse baie orientale fut toujours aveugle car à cheval sur un mur refend). Le bouchement de ces ouvertures est intervenu bien plus tard, au cours des transformations faites au XIX^e siècle ». Frédéric Didier, *Diagnostic et cahier des charges patrimonial*, juin 2012, p. 8.

24. Voir <https://bibliotheque-numerique.inha.fr/viewer/7150/?offset=#page=11&viewer=picture&o=bookmark&n=0&q=>

25. Stéphane Castelluccio considère qu'il est « impossible de préciser l'étage, rez-de-chaussée ou premier, la même distribution se retrouvant à ces deux niveaux après la transformation de 1767 » (*op. cit.*, p. 44). On remarque cependant sur les relevés de Durameau que la première pièce comporte des portes-fenêtres, encadrant la *Joconde*, et la seconde des fenêtres à allège. Cette représentation est compatible avec le *Plan du rez-de-chaussée de la surintendance des Bâtiments* dressé en 1767 (AN, O1 18484. 9), montrant ces deux baies sans allège, disposition en partie conservée aujourd'hui, la deuxième pièce, au décor néo-classique, ayant probablement été modifiée sous Louis XVI par la suppression d'un couloir. L'ACMH précise d'ailleurs dans son diagnostic : « D'après les documents anciens, il semblerait qu'à l'origine toutes les baies comportaient des allèges et que cette disposition a été en partie sacrifiée au milieu du XVIII^e siècle pour jouir de l'agrément du jardin depuis le bel appartement dévolu au Surintendant » (p. 7). Il précise, en revanche, que « les huit croisées de l'étage sur cette façade, changées en 1814–1815, étaient de même dimension (soit 3,30 × 1,60 m), ce qui prouve que toutes les baies avaient encore à cette date leurs allèges », celles-ci ayant été supprimées par la suite (p. 7, note 5, citant un mémoire de Dupoty, sous la direction d'A. Dufour, SACV, 1814/1815–1820).

26. Frédéric Didier, ACMH, *Quartier Vauban, ancienne surintendance des bâtiments du roi, Diagnostic et cahier des charges patrimonial en vue de la cession d'un immeuble domanial*, juin 2012. Archives de la DGFIP, Direction départementale des Yvelines.

27. L'ACMH publiait lui-même un article dans le n° 12 de *Versalia* en 2009 !

28. Frédéric Didier, *Diagnostic et cahier des charges patrimonial*, juin 2012, Historique et iconographie ancienne, p. 13.

29. Les hypothèses de l'ACMH concernant la nature des croisées sous l'Ancien Régime se révèlent notamment inexactes faute de disposer des dessins de Durameau.

30. Mail de l'architecte de l'opération du 19 février 2018.

31. Frédéric Didier, *Diagnostic et cahier des charges patrimonial*, juin 2012, Contraintes d'intervention — Partie Nord, élévation sur rue.

32. Marie-Josée Michel, « Les Phélypeaux agronomes novateurs sur leurs terres d'Ile-de-France au XVIII^e siècle ? », dans *Mélanges offerts à Jean Jacquart*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1994, p. 58.

33. *Ibid.* p. 57.

34. La Bruyère, *Œuvres complètes*, Paris, 1951, p. 665

35. Geneviève Bresc-Bautier et Anne Pinget, *Sculptures des jardins du Louvre, du Carrousel et des Tuileries*, Paris, RMN, 1986, t. II.

36. Voir <https://catalogue.bnf.fr/ark:/12148/cb40261642w>

37. Voir <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b6936521f>

38. Voir www.archivesportaleurope.net/ead-display/-/ead/pl/aicode/FR-FRADO78/type/fa/id/FR%20AD07800AP_000000017

39. Saint-Simon, *Mémoires*, Addition au Journal de Dangeau, t. 15, p. 179.

40. Charles Frostin, *Les Pontchartrain, ministre de Louis XIV, Alliances et réseau d'influence sous l'Ancien Régime*, PUR, coll. Histoire, 2006, p. 19.

41. Duc de Croÿ (1718–1784), *Journal*, Paris, 1906–1907, 4 vol., t. 2, p. 105–106.

42. *Journal de l'Abbé de Veri*, Paris, Plon, 934 p., 2 vol., t. 2, p. 439–440.

43. Les catalogues de vente d'Auguste Dreyfus ainsi que des archives ont été retrouvés abandonnés et offerts par Emérance Bétis aux archives départementales des Yvelines.

44. Gabriel-Louis Pringué, *30 ans de diners en ville*, préface de Jérôme et Jean Tharaud, Édition Revue Adam, 1948, p. 161–164

45. Plans du château de Pontchartrain (vers 1910) étudiés par Matthieu Couchet. AN, étude LVI 9

46. Voir cotes 81/78/160 ; ETU 453 (4^e ETU 3776) et 78321-4-001 (PA00087462).

47. Selon l'INSEE.

48. Voir article L. 621–18 du Code du patrimoine.

49. Voir article L. 621–11 et 12 du Code du patrimoine.

50. Voir https://actu.fr/ile-de-france/jouars-pontchartrain_78321/yvelines-chateau-pontchartrain-rachete-transforme-logements-haut-gamme_24803045.html

51. Voir Château de Pontchartrain (2) : comment le Parlement veut supprimer tout remède au désastre — *La Tribune de l'Art*, Julien Lacaze, 25 février 2020.

52. Madame Marie-Hélène Didier, Conservateur général du Patrimoine à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France, était en charge de ce dossier.

53. Voir <https://app.dvf.etalab.gouv.fr>, Jouars-Pontchartrain, section A, parcelle 783210000A4799

54. Stéphane Kovacs, « Les habitants de Pontchartrain craignent de ne plus être ruraux », *Le Figaro* n° 23679 du 3 et 4 octobre 2020, p. 15.

55. Elle s'étend sur près de 50 hectares sous la plaine de Jouars-Pontchartrain.

56. Voir Château de Pontchartrain (2) : comment le Parlement veut supprimer tout remède au désastre — *La Tribune de l'Art*, Julien Lacaze, 28 février 2020.

57. C'est ce que permet l'article L. 621–21 du Code du patrimoine : « Les immeubles classés au titre des monuments historiques, expropriés par application des dispositions du présent titre, peuvent être cédés de gré à gré à des personnes publiques ou privées. Les acquéreurs s'engagent à les utiliser aux fins et dans les conditions prévues au cahier des charges annexé à l'acte de cession. En cas de cession à une personne privée, le principe et les conditions de la cession sont approuvés par décret en Conseil d'État, l'ancien propriétaire ayant été mis en mesure de présenter ses observations. »

58. Voir article L. 143–8 du Code du patrimoine qui confie cette prérogative à la Fondation du Patrimoine.

59. Voir Proposition de loi n° 381 *visant à moderniser les outils et la gouvernance de la Fondation du Patrimoine* enregistrée à la présidence du Sénat le 15 mars 2019, art. 6.

SITES & MONUMENTS



Sainte-Victoire : un dossier éolien emblématique
Vente à la découpe des monuments historiques
Envahissement commercial des perspectives parisiennes
Conservons nos plaques de cheminées et nos croisées !