

Zeitschrift: Ingénieurs et architectes suisses
Band: 106 (1980)
Heft: 17

Artikel: L'avenir des demeures historiques
Autor: Rédaction / Euroforum
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-73974>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 04.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

L'avenir des demeures historiques

Beaucoup d'entre nous auront mis à profit les vacances pour visiter les témoins du passé que constituent nombre d'immeubles anciens. Ces amoureux de l'histoire et des vieilles pierres auront souvent déploré l'état avancé de dégradation de maintes demeures anciennes, spécialement lorsqu'il s'agit d'immeubles isolés implantés loin d'agglomérations importantes.

Il s'agit là d'une richesse qui disparaît, souvent même avant d'avoir été exploitée par les historiens, entraînant la perte d'une partie du patrimoine local, voire européen.

Lorsqu'on analyse la cause de ce délabrement, on s'aperçoit bien vite que l'entretien éclairé d'une demeure historique dépasse souvent les moyens d'un propriétaire, si aisé soit-il. L'Etat ne peut et généralement ne veut assumer de telles charges, sans toutefois être animé de plus de compréhension envers les citoyens qui les acceptent.

Il est toutefois des spécialistes qui tentent d'intéresser les collectivités à la conservation des demeures historiques. L'article qui suit, repris de la revue « Euroforum », fait le point de ces efforts au sein de la Communauté européenne ; la situation qu'il décrit se retrouve également dans notre pays, comme le montrent les discussions au sujet du Château de Grandson. Saurons-nous préserver les demeures historiques ?

Rédaction

Demeures historiques d'Europe : peut-on encore les sauver ?

Tout le monde connaît la triste histoire du monsieur qui, s'étant ruiné en achetant une Rolls-Royce, s'aperçut qu'il n'avait plus assez d'argent pour acheter de l'essence. Que fit-il ? Il vendit sa voiture et put ainsi acheter du carburant. Cette histoire, c'est, à quelques détails près, celle de nombreux propriétaires de châteaux, manoirs et demeures historiques qui n'arrivent plus à empêcher la toiture de fuir, les planchers de se vermouler, les plafonds de s'effriter et les dorures de se ternir. « C'est leur affaire » sera-t-on tenté de dire. Si MM. les châtelains ne peuvent entretenir leurs châteaux, qu'ils les vendent ! Oui, mais à qui ? Qui acceptera la charge d'un 30 pièces-cuisine-salle de bains ?¹ Et si l'on trouve un acquéreur, ne finira-t-il pas lui-même par renoncer à ce luxe insensé ?

Les demeures historiques, qu'elles soient propriétés de la collectivité ou propriétés privées, font partie du patrimoine culturel national. N'est-ce pas un devoir pour notre génération de les préserver intactes pour les générations futures ?

Ces réflexions seront au centre d'une conférence qui se réunira à Bruxelles au printemps prochain sous les auspices de la Commission européenne. A l'origine on trouve la constitution d'une Union européenne des demeures historiques, fondée à l'occasion de l'année du patrimoine architectural européen. L'Union rassemble les propriétaires de demeures anciennes qui s'étaient rassemblés dans le but de mettre en commun leurs expé-

riences. Conscients du fait que certains de leurs problèmes pourraient être abordés plus efficacement au niveau européen, ils ont pris contact avec la Commission.

Au cours de la conférence, ce printemps, plusieurs rapports ont été présentés. Le premier d'entre eux a déjà été publié. Son auteur est le professeur Ignace Claeys-Bouuaert, de l'Université de Gand, en Belgique, qui s'est intéressé aux aspects fiscaux du problème.

Dans chaque pays de la Communauté européenne, peut-on lire en substance dans le rapport, il existe des législations souvent fort complexes sur la préservation et l'entretien des lieux et immeubles ayant une valeur historique. Les propriétaires de bâtiments classés n'ont souvent aucune voix au chapitre : c'est l'administration qui décide des travaux à effectuer, par qui et dans quelles limites financières. Et dans quels délais, car les lenteurs bureaucratiques sont suprêmement indifférentes à certaines urgences. Selon le rapport du professeur Claeys-Bouuaert, il en résulte de la part des propriétaires un abandon du sens des responsabilités : ils ont le sentiment qu'ils ne sont plus maîtres chez eux et se demandent pourquoi ils devraient continuer à lutter, d'autant que les impôts fonciers sont terriblement lourds.

Une solution possible de ce problème est tout simplement le rachat par l'Etat des chefs-d'œuvre en péril. On pourra ensuite les rentabiliser en les ouvrant au public, en les transformant en musées, etc. Cette solution, estime le professeur Claeys-Bouuaert, n'est pas applicable partout et en toutes circonstances. Si elle convient parfaitement au château de Versailles et au palais des Doges, on voit mal comment elle pourrait s'appliquer à la grand-place de Bruxelles, qui est pratiquement impossible à gérer, ne serait-ce

que parce qu'il y a une limite au nombre de lieux qui peuvent être transformés en musées !

D'ailleurs, estime le professeur, une demeure historique a besoin d'habitants pour survivre. En effet, nul ne saurait être plus attaché à la préservation d'une propriété historique que le propriétaire lui-même. Nul ne serait disposé plus que lui à faire des sacrifices personnels. Et, en définitive, la propriété privée reste peut-être la formule la plus économique pour la collectivité. C'est pourquoi les propriétaires de demeures historiques devraient recevoir des « encouragements ».

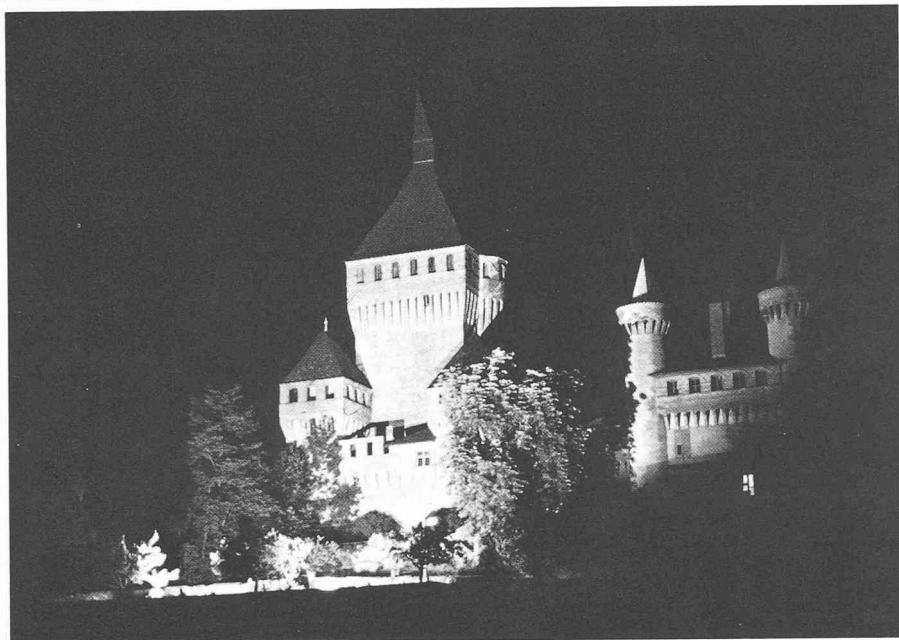
Après avoir étudié les différentes législations des différents pays, l'auteur du rapport note que, malgré leur diversité, ces textes présentent un certain nombre de traits communs, susceptibles d'inspirer le législateur des temps à venir. Le professeur Claeys-Bouuaert remarque par exemple qu'il est illogique d'une part d'obliger un propriétaire à maintenir sa demeure en bon état et, d'autre part, de l'imposer (par le biais de la TVA) sur les travaux effectués. L'auteur suggère donc que de tels travaux, dès lors qu'ils ont été exécutés dans l'intérêt de la collectivité, puissent être déduits des revenus imposables. Le professeur souligne par ailleurs le problème que posent souvent les droits de succession, très élevés dans certains pays, qui peuvent empêcher la transmission de génération à génération d'une demeure historique. La lourdeur de droits de succession peut également se traduire par la dispersion d'un bien.

Le professeur Claeys-Bouuaert souligne aussi un autre paradoxe dans un contexte où il n'en manque guère : c'est le fait que la valeur commerciale d'un bâtiment est souvent inversement proportionnelle à sa valeur historique. Entendez par là que plus un château est ancien, plus il est vaste, plus il est majestueux, moins il vaudra sur le marché immobilier. En effet, les acheteurs éventuels se rendent bien compte des difficultés qu'ils auront à rendre la vieille demeure confortable et ils n'ignorent pas qu'ils auront d'énormes problèmes d'entretien. La loi de l'offre et de la demande joue donc contre l'Histoire.

Pour ces raisons, le professeur estime que les impôts fonciers ne devraient pas être fonction des dimensions de l'ouvrage mais bien de sa valeur culturelle : plus la seconde est importante, plus les premiers devraient diminuer.

D'autres recommandations ont trait aux parties meubles des demeures historiques, qu'il s'agisse de mobilier ou d'œuvres d'art. Le professeur Claeys-Bouuaert estime qu'elles font partie intégrante d'un ensemble, parce qu'elles contribuent à l'atmosphère et au caractère des lieux. Le professeur lance également un avertissement en ce qui concerne l'accès du public : certes, il est souhaitable que les lieux historiques puissent être ouverts

¹ Il s'agit là d'une demeure relativement modeste ; il existe des châteaux de 250 pièces qui attendent d'être restaurés... (Réd.)



En Suisse également, la restauration ou le seul entretien d'une demeure historique est un fardeau financier écrasant. Ci-dessus, le château de Vufflens-le-Château, dont la restauration partielle a déjà exigé de très gros sacrifices de la part de son propriétaire. Il s'agit d'une construction de briques, demandant un soin tout particulier lors de travaux de réfection (Photo J.-P. Weibel)

Dans sa réponse à une question écrite émanant de M. Cornelis Berkhouwer, membre néerlandais du Parlement européen, la Commission indique qu'elle n'est pas encore en mesure d'adopter les mesures suggérées par le professeur Claeys-Bouuaert. Elle souligne que, d'une manière générale, il importe de parvenir à une harmonisation aussi complète que possible des systèmes fiscaux des Neuf. Une réforme de la taxation sur les demeures historiques devrait donc se situer dans le cadre d'un tel effort.

aux visiteurs. Mais il peut parfois en résulter des problèmes sérieux, soit en raison des dimensions restreintes de certains bâtiments, soit en raison des frais généraux — gardiennage, guides, régisseurs, etc. L'auteur estime donc que les règles concernant l'accès du public ne devraient pas être trop strictes.

Le rapport conclut par une série de recommandations en vue d'une directive communautaire couvrant les problèmes

d'impôts sur les revenus, le capital, les donations et les droits de succession.

Et le professeur Claeys-Bouuaert de souligner que, lorsque le propriétaire d'une demeure historique n'est plus en mesure d'en assurer l'entretien, il n'y a qu'une alternative : ou bien l'aider ou bien vendre des meubles. Ou encore laisser les bâtiments tomber en ruine...

La vie de château : pas si facile qu'on le croit !

Le Tiers Etat a commencé à s'intéresser au sort des demeures historiques et de leurs propriétaires juste après la guerre, quand les gazettes lui rapportèrent moult histoires d'outre-Manche, où il était question de lords incapables de payer leurs droits de succession et contraints d'ouvrir leurs nobles locaux à des métallos en vacances. Il y avait, il y a toujours, du vrai dans ces histoires. Et plus d'un aristocrate se trouve aujourd'hui

obligé de partager avec le tout-venant la contemplation des tableaux d'ancêtres, des couloirs hantés et des poteries raménées d'un lointain pays par un non moins lointain aïeul.

Grande-Bretagne

Pour attirer plus de monde et grossir ainsi les recettes, certains gentilshommes vont jusqu'à offrir au bon public des attractions qui n'ont parfois qu'un rapport très incertain avec le culte du passé. Ainsi, puisque nous avons mentionné la Grande-Bretagne, le duc de Bedford et le marquis de Bath ont transformé leurs parcs privés en « Safari Parks » où des milliers de visiteurs, à l'abri des vitres de leurs voitures, viennent frémir à bon compte devant des lions blasés mais si proches...

Cependant, il s'agit là d'exceptions et, en général, la *gentry* s'efforce de conserver le caractère des lieux et de ne pas faire rougir les ancêtres. En Irlande, par exemple, il y a près de Dublin un magnifique château d'architecture néo-palladienne : il s'agit de Castletown House, construit en 1722 par la famille Conolly, qui le conserva jusqu'à un passé assez récent. Pendant plusieurs années, et en raison de tortueuses spéculations immobilières, le château demeura vide et abandonné. Il était donc en fort mauvais état quand il fut acheté par l'honorable Desmond Guinness (des bières du même nom). Celui-ci constitua une fondation privée — dont il est aujourd'hui le président —, lança une souscription et put ainsi entreprendre des travaux de restauration.

Aujourd'hui, certaines parties de Castletown House ont été transformées en appartements, dont les loyers contribuent à couvrir les frais d'entretien. L'antique cuisine a été transformée en restaurant et les écuries ont été louées. Par ailleurs, Castletown House accueille souvent les participants d'un séminaire ou bien les auditeurs d'un concert ou d'une conférence. Bon an mal an, on reçoit ainsi 24 000 visiteurs, dont les dépenses contribuent au sauvetage de la vieille demeure. L'Etat irlandais, considérant que le château a un usage d'utilité publique, ne fait payer aucun impôt sur ces recettes.

En somme, on peut dire dès maintenant que Desmond Guinness a fait œuvre utile. Mais il a le sentiment que l'on pourrait faire mieux encore, engager un conservateur de métier, faire exécuter de nouvelles réparations.

Belgique

En Belgique, il faut aller visiter le château de Belœil, propriété du prince Antoine de Ligne depuis des générations. Le prince considère sa demeure comme une sorte de « musée vivant ». Il ajoute : « Le fait pour les visiteurs de pouvoir voir le propriétaire rend la visite plus amusante ».

La protection du patrimoine culturel européen Crédits gouvernementaux aux organismes publics ou privés de préservation des bâtiments historiques

Pays	Année	Montant (en unités de compte européennes) *	Pourcentage du budget national
Belgique	1978	7,8 millions	0,028 %
Danemark	1977	14 millions	0,123 %
Allemagne	1978	33 millions	0,023 %
France	1978	44 millions	0,057 %
Irlande	1977	1,3 million	0,033 %
Italie	1978	32,7 millions	0,044 %
Luxembourg	1977	975 000	0,11 %
Pays-Bas	1977	31,3 millions	0,103 %
Royaume-Uni	1977	11,6 millions	0,012 %

* 1 unité de compte : environ 5,85 FF = 2,35 francs suisses.

Cependant, le prince considère que l'affaire n'est pas rentable, que l'argent laissé par les visiteurs n'est qu'une goutte d'eau dans la mer de ses frais d'entretien : « J'ai 5 hectares de haies à tailler : vous rendez-vous compte de ce qu'il en coûte ? ».

Le prince voudrait donc bénéficier d'une réduction de ses impôts annuels ainsi que d'un abattement direct sur les contributions liées aux travaux d'entretien. Cependant, à son avis, le problème principal pour les propriétaires de châteaux, c'est de pouvoir transmettre leur propriété à leur famille : en cas de succession indirecte, la part du fisc est particulièrement écrasante.

Allemagne

« Schloss Dyck » date du XI^e mais il a été agrandi au fil des siècles. C'est le plus grand château entouré de douves de tout le Land de Rhénanie-Westphalie. La famille des Salm Reisserscheidt y habite depuis le XIV^e siècle et y a accumulé une fort belle collection d'armes à feu, de tapisseries et autres œuvres d'art. Au début du XIX^e siècle, le propriétaire d'alors, passionné de botanique et d'arboriculture, fit aménager à son goût un parc de 40 hectares, qui fut ouvert au

public. Quant au château, il le fut plus récemment, après que l'actuelle propriétaire eut vu mourir son époux et grandir ses enfants. Le château reçoit chaque année quelque 25 000 visiteurs, le parc 100 000 mais, là non plus, les recettes ne couvrent pas l'entretien du château. La princesse Salm Reisserscheidt souhaiterait obtenir une aide de la part du Land (chaque Land allemand a ses propres lois en la matière). Ici, le problème n'est pas tellement fiscal : aucun impôt sur le revenu n'est dû sur les entrées de visiteurs. Par contre, la succession constitue un cauchemar : en vertu des lois existantes, la propriété devrait être divisée entre les différents héritiers mais aucun de ceux-ci ne pourrait obtenir plus de la moitié du bien.

France

En France, tout le monde a entendu parler de Vaux-le-Vicomte, le château du surintendant Fouquet, dont la splendeur suscita la jalousie de Louis XIV et, bien entendu, la perte de Fouquet lui-même. Louis Le Vau en dessina les plans, Le Brun en fit la décoration intérieure et Le Nôtre en conçut les jardins. Louis XIV fut si impressionné par leur travail qu'après avoir fait arrêter Fou-

quet il les pria de collaborer à la réalisation du château de Versailles.

Trois cent mille visiteurs se pressent chaque année à Vaux-le-Vicomte : les 75 hectares de jardin français sont ouverts au public depuis le début du siècle dernier, le château lui-même depuis 1968. Le propriétaire, le comte Patrice de Vogüé, a fait installer à proximité une cafétéria, une boutique et un musée de la voiture hippomobile. Les visiteurs rapportent presque assez pour couvrir les quelque 3 millions de francs (1,2 million de francs suisses) par an que coûte l'entretien du domaine et du château. Cependant, le comte de Vogüé estime que les taxes locales, l'impôt sur le revenu et les droits de succession absorbent une telle proportion de ses revenus qu'il serait temps de changer quelque chose à la législation fiscale concernant les domaines privés ouverts au public, de manière qu'ils soient sur le même pied que les musées et châteaux propriétés de l'Etat : « Après tout, ces derniers coûtent au contribuable 100 % de leur entretien, tandis que nous ne coûtions pratiquement rien ».

Euroforum

Actualité

La toiture dans le paysage

Depuis quelques dizaines d'années, on accorde davantage d'importance à l'aspect général des toitures d'une localité. Cette nouvelle impulsion nous est venue de nos pays voisins souffrant des profondes blessures de la guerre. Après la grêle de bombes du second conflit mondial, un nombre considérable de toits durent être reconstruits et repourvus d'une couverture, d'autres assainis. Dans notre pays aussi, un retard devait être rattrapé. Les besoins accrus et le développement favorable de la conjoncture d'après-guerre mirent l'économie du bâtiment en face de tâches que l'on n'avait pu prévoir dans une pareille mesure. Par bonheur, l'homme tire malgré tout des enseignements de ses expériences, mêmes mauvaises. On se rendit compte, par exemple, que les engobes monotones, si vantés durant la période d'entre guerres, n'avaient pu s'intégrer correctement dans la physionomie de nos localités, et beaucoup moins encore d'autres genres de toitures. La Commission fédérale des monuments historiques tenta bien d'entrer en discussion à ce sujet avec l'industrie de la terre cuite mais ses efforts n'eurent guère d'écho. La conjoncture se surchauffant de plus en plus, les tuileries se virent exposées à une pression sans cesse croissante de la demande. Il fallut le début de la

récession des années 70 et le réveil progressif de l'idée de la sauvegarde des bâtiments historiques dans le conscient du public pour que les ponts fussent à nouveau jetés : les entretiens concrets menés par les deux parties ne tardèrent pas à révéler que les tuileries étaient prêtes à tenir compte des désirs justifiés de la Commission fédérale des monuments historiques.

Un toit en selle, en appentis ou en croupe représente une configuration complexe. Chaque toit historique possède son propre caractère déterminé par divers facteurs. L'argile locale, autrefois traitée dans les petites tuileries privées et villageoises dont la production était uniquement axée sur les besoins du voisinage, les nuances de couleur dues à la cuisson, voire même les formes changeantes des tuiles, même quand elles appartenaient à la grande famille des tuiles plates taillées en pointe, tout cela donna à chaque toit une allure plus ou moins individuelle, même quand les toitures d'une localité ou d'une région s'unissaient en un tout. Malheureusement, la rationalisation dans l'industrie du bâtiment et dans l'approvisionnement en matériau, qui a déclenché un processus de concentration dans l'industrie de la terre cuite également et entraîné la disparition de nombreuses petites tuileries, est diamétralement opposée à cette tradition. Il fallut s'engager dans une autre voie pour satisfaire aux besoins de la Commission des monuments historiques et permettre d'assurer l'individualisation désirée des

bâtiments, même dans leur toiture.

Les premiers essais ne conduisirent pas directement au but. Mais le résultat des entretiens entre la Commission en question et l'industrie de la terre cuite, ainsi que les expériences faites avec une tuile plate façon antique produite à la machine et de prix compétitif, expériences qui furent soumises à plusieurs reprises à notre jugement, tout cela doit être accueilli favorablement et sans réserves. Cela signifie un grand pas dans la bonne direction et la Commission des monuments historiques a déjà commencé à l'appliquer dans la restauration d'importants monuments artistiques de

notre pays. Cette restauration recourt de préférence à un mélange dans des proportions heureuses avec de vieilles tuiles plates patinées par les siècles. Mais même quand on est contraint de couvrir les toits avec de nouveaux matériaux, les résultats acquis sont plus que satisfaisants. On recherche la différenciation par la pose d'au moins trois tons différents. La variation de la coupe en pointe à angle plus ou moins aigu produit aussi un effet très positif et le couvreur devrait enfin avoir la possibilité d'utiliser des tuiles de longueur légèrement différente. Tout cela contribue à éviter une monotonie et régularité indésirables des toitures.

