

# L'Œuvre architecturale de Le Corbusier

UNE CONTRIBUTION EXCEPTIONNELLE  
AU MOUVEMENT MODERNE

## **[9] Unité d'habitation**

**MARSEILLE / FRANCE**

Proposition d'inscription sur  
la Liste du patrimoine mondial,  
présentée par l'Allemagne,  
l'Argentine, la Belgique, la France,  
l'Inde, le Japon et la Suisse.

**PLAN DE GESTION**



FONDATION LE CORBUSIER / DRAC PROVENCE-ALPES-COTES D'AZUR

**PLAN DE GESTION, DE COMMUNICATION ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE L'UNITE  
D'HABITATION DE MARSEILLE**



## Sommaire

<b>&gt;1Introduction.....</b>	<b>2</b>
<b>&gt;2Présentation de l'élément constitutif du Bien dans son territoire.....</b>	<b>3</b>
2.1 Situation de l'élément constitutif du Bien parmi la série.....	3
2.2 Présentation de la commune de Marseille et de son territoire.....	4
<b>&gt;3Identification et description de l'élément constitutif du Bien.....</b>	<b>5</b>
3.1 L'élément constitutif du Bien.....	5
3.2 Statut de la propriété de l'élément constitutif du Bien:.....	6
3.3 Coordonnées géographiques de l'élément constitutif du Bien:.....	6
3.4 Mesures de protection s'appliquant à l'élément constitutif du Bien.....	6
3.5 Historique et description de l'élément constitutif du Bien.....	7
3.6 Accessibilité de l'élément constitutif du Bien.....	10
3.7 Activités économiques liées à l'élément constitutif du Bien .....	11
<b>&gt;4Processus d'inscription à la liste du patrimoine mondial.....</b>	<b>12</b>
4.1 Contribution de L'Unité d'habitation de Marseille à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) de la série.....	12
4.2 Définition de la zone tampon.....	13
4.3 Facteurs affectant l'élément constitutif du Bien et la zone tampon.....	16
4.4 Mesures de protection s'appliquant à la zone tampon.....	18
<b>&gt;5Programme thématique.....</b>	<b>24</b>
5.1 Politique de gestion de l'élément constitutif du Bien.....	24
5.2 Conservation/ Restauration de l'élément constitutif du Bien.....	28
5.3 Développement culturel et touristique autour de l'élément constitutif du Bien.....	35
5.4 Le Plan d'actions .....	40
<b>&gt;6ANNEXE.....</b>	<b>54</b>

## **>1 Introduction**

Dans le cadre de la Convention du patrimoine mondial de 1972, ratifiée par l'État français en 1975, « L'œuvre architecturale de Le Corbusier. Une contribution universelle au Mouvement Moderne » fait l'objet d'un dossier de nomination en série et transnationale à l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial.

L'Unité d'habitation de Marseille, implantée sur la commune de Marseille dans le département des Bouches du Rhône, est un élément constitutif de cette série.

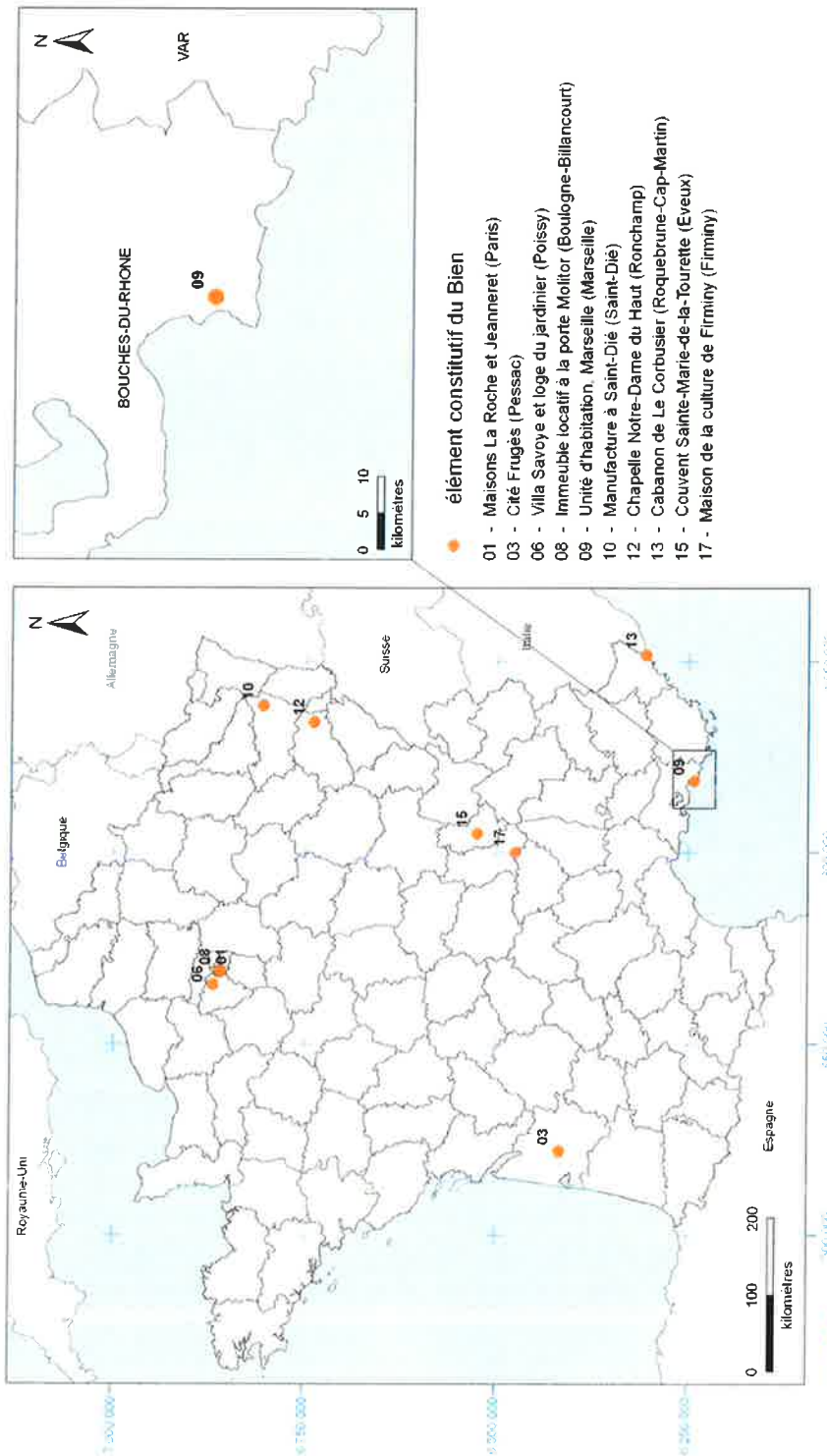
L'Unité d'habitation, œuvre fondatrice du Brutalisme architectural, est l'essai majeur d'un nouveau mode d'habitat fondé sur l'équilibre entre l'individuel et le collectif.

Le présent plan de gestion est une déclinaison locale du plan de gestion global de la série, pour les sites français.

## >2 Présentation de l'élément constitutif du Bien dans son territoire

### 2.1 Situation de l'élément constitutif du Bien parmi la série

#### Localisation des 10 éléments constitutifs du Bien en France



Carte réalisée pour le dossier de proposition d'inscription sur la Liste du patrimoine mondial  
 Conception et réalisation : Nelly Martin - Institut Ausonius CNRS / Université de Bordeaux 3 - avril 2007  
 Mises à jour : Guillaume Sodezza - Agence d'urbanisme de la région stéphanoise - Epxus - septembre 2010 - Juin 2014  
 Sources de données patrimoniales : Ministère de la culture et de la communication, 2014  
 Sources des fonds cartographiques : BDCartob ©IGN 2013 / GeoFLA Départements ©IGN 2013  
 Coordonnées géographiques en mètres et mètres - projection cartographique française - Lambert 93



**FONDATION LE CORBUSIER**

## 2.2 Présentation de la commune de Marseille et de son territoire

Après la seconde guerre mondiale, la France connaît une grave pénurie de logements. 460 000 bâtiments d'habitation sont totalement détruits et 1 900 000 sont partiellement endommagés. Au total, 20 % du parc existant en 1939 est inhabitable.

A Marseille<sup>1</sup> qui a vu la destruction du quartier du Vieux-Port en 1943, il manque plus de 34 000 logements pour une population de 636 264 habitants en 1946 (18 783 bâtiments dont 14 446 immeubles à usage d'habitation ont été partiellement ou totalement détruits). Par ailleurs, le confort matériel des habitants est encore limité : seul 5% des logements dispose d'installations sanitaires et de toilettes intérieures. Après la période de la Reconstruction, la forte poussée démographique des années 1950, l'arrivée des français d'Algérie au tournant des années 1960, le lent achèvement de l'exode rural et le début d'une migration urbaine des populations centrales vers les périphéries impose de produire rapidement de nombreux logements.

Ces phénomènes induisent une profonde transformation du paysage de la ville de Marseille dont les espaces suburbains sont encore largement ruraux au sortir de la guerre. Leur paysage, marqué par un domaine bastidaire (organisé pour la production mais aussi lieu de villégiature) constituant des réserves foncières importantes, va rapidement évoluer avec une importante construction d'ensembles et de résidences de plus de 100 logements dans les années 1950, 1960 et 1970 pour répondre à ces afflux de population (parc de logements dit privés mais aussi parc de logements sociaux). L'Unité d'habitation s'inscrit dans ce contexte des premiers grands chantiers de construction de logements de l'après-guerre. Ces ensembles, particulièrement situés dans les arrondissements péri-centraux logent aujourd'hui plus de la moitié de la population de Marseille.

La ville de Marseille compte 850 636 habitants au dernier recensement.

Elle fait partie de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole (Établissement Public de Coopération Intercommunale) qui regroupe 18 communes, créée par arrêté préfectoral le 7 juillet 2000 et succédant à la communauté de communes du même nom, qui comptait une vingtaine de communes. Avec 1 042 671 (au dernier recensement), il s'agit du troisième plus important établissement public de coopération intercommunale français.

Par ailleurs, à partir du 1er janvier 2016 Six intercommunalités, dont Marseille Provence Métropole, seront regroupées pour former la métropole d'Aix-Marseille-Provence formant au 1er janvier 2016, un ensemble de plus de 1,8 millions d'habitants.

---

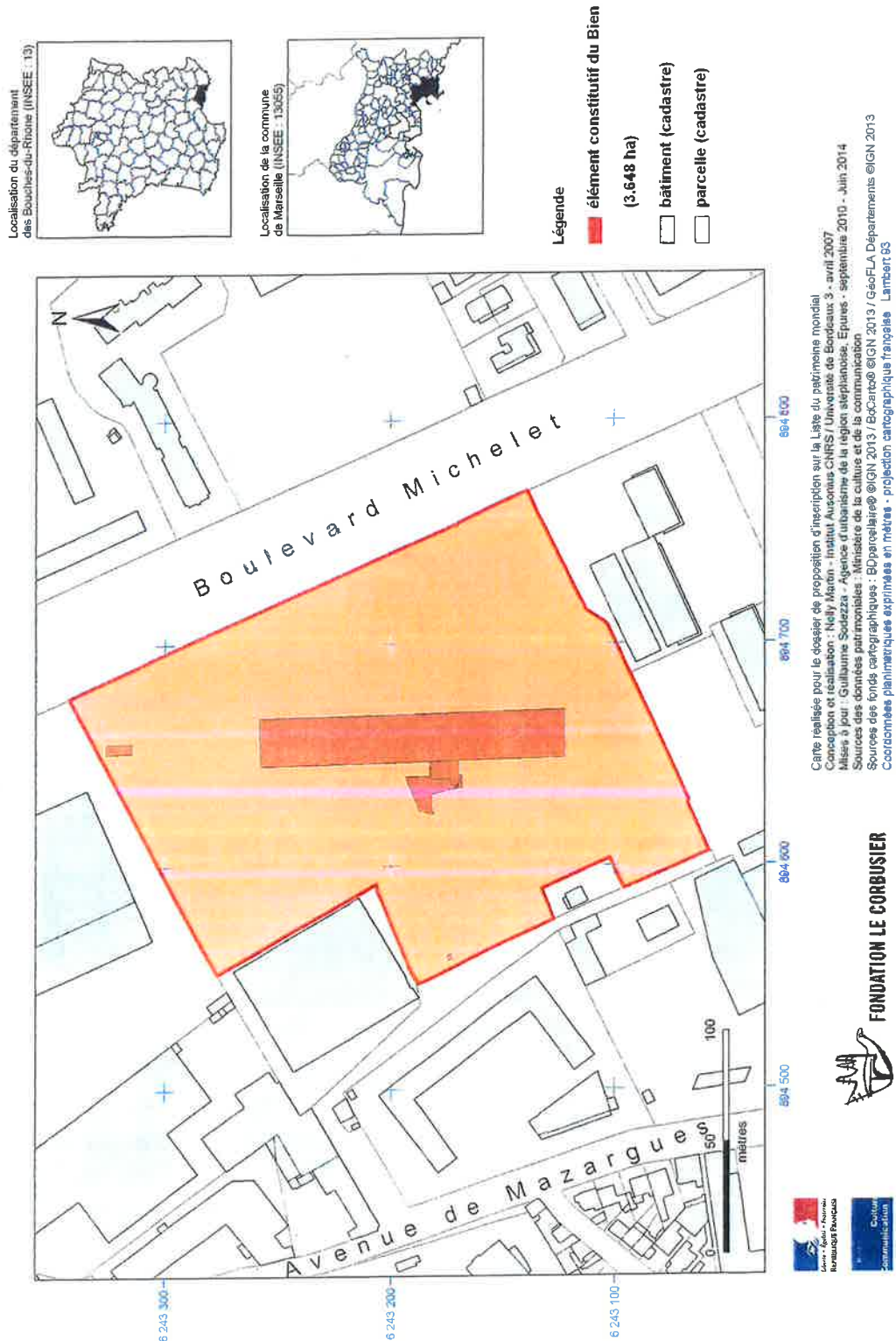
<sup>1</sup>[http://www.paca.culture.gouv.fr/dossiers/xxeme\\_marseille/presentation/presentation\\_marseille.pdf](http://www.paca.culture.gouv.fr/dossiers/xxeme_marseille/presentation/presentation_marseille.pdf)



## >3 Identification et description de l'élément constitutif du Bien

### 3.1 L'élément constitutif du Bien

#### 09 a - Unité d'habitation de Marseille : délimitation de l'élément constitutif du Bien



Nom de l'élément constitutif du Bien	N° de la parcelle cadastrale	Région	Surface de l'élément constitutif du Bien	Surface de la zone tampon
Unité d'habitation de Marseille	844 C 4	Provence-Alpes-Côte d'Azur	3,697 ha	119, 874 ha

**Adresse :** 280 boulevard Michelet, 13008 Marseille

### 3.2 Statut de la propriété de l'élément constitutif du Bien:

L'Unité d'habitation est une **copropriété privée**. La ville de Marseille est propriétaire de l'école maternelle dans la huitième rue.

L'édifice obéit à la réglementation particulière relative aux immeubles de grande hauteur à usage mixte (habitations et commerces) de type IGHZ et entre également dans le cadre de la réglementation ERP (établissement recevant du public).

### 3.3 Coordonnées géographiques de l'élément constitutif du Bien:

**Lambert 93 :** X = 894 650 mètres ; Y = 6 243 196 mètres

**WGS 84 :** 43.26137° (N) / 5.39618° (E)

### 3.4 Mesures de protection s'appliquant à l'élément constitutif du Bien

L'unité d'habitation a été inscrite « Monuments Historiques» dès 1964 (façades et toiture)

Elle a été classée « Monuments Historiques<sup>2</sup> ».

- En 1986 : les façades, la terrasse et ses aménagements, l'ensemble du portique et les espaces qu'il abrite, les parties communes (hall d'entrée, espaces de circulation avec équipements, ascenseurs exceptés, l'appartement n° 643 destiné à la visite).
- En 1995 : l'appartement n° 50 y compris le mobilier de cuisine.

L'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut pas être détruit ou déplacé, même partiellement. Il ne peut faire l'objet d'une restauration, d'une réparation ou d'une modification, sans l'autorisation de l'autorité administrative.

Avant toute intervention notamment de travaux, le propriétaire doit se rapprocher des services de l'État en charge des monuments historiques (Directions régionales des affaires culturelles). Les travaux autorisés sont réalisés sous leur contrôle scientifique et technique. Le code du patrimoine précise les catégories de professionnels auxquelles le propriétaire ou l'affectataire d'un immeuble classé au titre des monuments historiques doit confier la maîtrise d'œuvre des travaux de restauration.

L'édifice est également labellisé « patrimoine du XXème siècle<sup>3</sup> » depuis le 1er mars 2001.

<sup>2</sup>Voir annexe 1.

<sup>3</sup>Le label du Patrimoine du XXème siècle a été lancé par le ministère de la culture et de la communication en 1999 ; il a pour objet d'identifier et de signaler à l'attention du public, au moyen d'un logotype conçu à cet effet,

### 3.5 Historique et description de l'élément constitutif du Bien (C.f : chapitre II du dossier de candidature)

L'Unité d'habitation de Marseille, projet mené directement par le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, bénéficie à ce titre de dérogations administratives, de crédits et de délais exceptionnels. L'édifice est commandé le 20 juillet 1945 mais le projet n'est définitivement adopté qu'en mars 1947.

#### 09 - Unité d'habitation de Marseille : évolution du secteur depuis 1948



Carte réalisée pour le dossier de proposition d'inscription sur la Liste du patrimoine mondial  
Conception et réalisation : Jilly Motta - Institut Ausonius CIRS / Université de Bordeaux 3 - avril 2007  
Mars 2014 : Guillaume Rodriguez - Agence d'urbanisme de la région des Bouches-du-Rhône - septembre 2010 - juin 2014  
Sources des données patrimoniales : Ministère de la culture et de la communication - CIGeoportal - 2014  
Sources des fonds cartographiques : BEparcelaire@CIGI 2013 | BDCarto@CIGI 2013 | GeoFLA Départements CIGI 2013  
Coordonnées (WGS84) : 43°15'N 5°10'W - 43°15'N 5°10'W - 43°15'N 5°10'W

L'Unité d'habitation de Marseille est inaugurée cinq ans plus tard, le 14 octobre 1952. L'Unité d'habitation de Marseille a été conçue par Le Corbusier avec le concours d'André Wogensky, et de l'Atelier des Bâisseurs (ATBAT) dont le directeur technique est Vladimir Bodiensky.

Elle se présente sous la forme d'une barre d'habitation de 135 mètres de long, 24 mètres de large et 56 mètres de haut, montée sur pilotis. Elle compte 330 appartements, répartis en vingt-trois types différents peuvent accueillir une population de 1 500 à 1700 habitants. aux 3ème et 4ème rues, d'un hôtel-restaurant, de commerces divers, de cabinets de professions libérales, à la 8ème rue d'une école maternelle et sur le toit terrasse architecturé (5ème façade), on retrouve une petite école d'arts plastiques dédiée aux enfants, la cour de l'école maternelle, une pataugeoire, des aires de pique-nique, le centre d'art Mamo, une piste de course, un espace théâtre.

Le principe constructif retenu dit « casier à bouteilles », consiste à construire des appartements à l'intérieur d'une ossature indépendante de poteaux et de poutres en béton armé. L'ossature repose sur un « sol artificiel » situé au sommet des dix-sept portiques en

les constructions et ensembles urbains protégés ou non. Aujourd'hui, le label patrimoine de XXème siècle compte, à Marseille, une soixantaine d'occurrences identifiées et reconnues au niveau national, dont on retrouve

béton, véritable galerie des machines de cet immense paquebot de béton. Il contient tous les services techniques répartis dans 32 compartiments accessibles. Le Corbusier retient le béton pour l'ossature générale, le bois et le métal pour l'ossature des logements.

Les appartements sont constitués d'éléments standards assemblés sur place. Chaque appartement se présente sous forme d'un élément absolument indépendant n'ayant aucun contact avec les cellules adjacentes et étant séparées de l'ossature générale en béton par un système de désolidarisation évitant la transmission des bruits et vibrations. En outre, La cellule dispose d'un complexe acoustique (vide d'air et isolant laine de roche) très performant sur toutes ses faces (parois verticales et planchers, mitoyens).

Un souci de rationalisation conduit à définir trois modules standards : le premier module comporte l'entrée, le couloir d'accès, la cuisine et la salle commune ; le second : la chambre parentale, la salle de bains et les toilettes ; enfin, le troisième est réservé aux deux chambres d'enfants. Ces trois modules permettent de multiples combinaisons, depuis la simple cellule pour célibataire, au type E pour des familles de quatre à huit enfants. À Marseille, Le Corbusier emploie huit combinaisons différentes qui se diversifient en vingt-trois types grâce aux nombreuses variantes spatiales que permet le duplex.

Tous les appartements sont traversants à l'exception des logements placés en façade sud et quelques studios. Une loggia brise-soleil, prolonge le séjour à l'extérieur et module l'entrée du soleil. Protégé derrière un double vitrage, l'intérieur des appartements obéit aux lois de l'architecture navale et monacale : rationalisme et simplicité. Le cœur de la « maison », le foyer de la famille, se confond avec le séjour, ouvert sur deux niveaux ; à l'étage la chambre des parents occupe la mezzanine.

La cuisine est équipée comme un laboratoire : cuisinière électrique, armoire frigorifique, cloche à déchets intégrée aux éviers et placards de rangement. Tout l'appartement comprend ainsi de nombreux placards de rangement intégrés qui remplacent les meubles traditionnels. L'aération de la cuisine, de la salle de bains et des toilettes est assurée mécaniquement par une VMC dont on retrouve les grandes cheminées d'extraction en toiture.

Le chauffage collectif est assuré par une chaufferie gaz et se répartit dans les logements par l'intermédiaire de bouches de soufflage

Une partie des déchets sont collectés depuis les cloches des éviers et les vide ordures collectifs dans un collecteur alimenté en eau sous pression, cheminant dans le faux plancher technique de l'immeuble sous les pilotis, qui va se jeter dans un local poubelles à l'entrée de la copropriété intégrant des conteneurs à déchets et un bac séparateur mécanisé qui fonctionne toujours.

Le reste des déchets est déposé par les habitants dans un petit local poubelles intégrant 4 conteneurs, situé sous l'immeuble. Autant d'équipements absents des logements collectifs à bon marché dont l'Unité d'habitation dépasse également les normes de surface de 40 à 50 %.

Les dix-sept niveaux sous-terrasse sont reliés par huit rues intérieures qui, par le jeu des duplex, desservent chacune trois étages. On accède à chaque rue par trois ascenseurs que complètent un monte-charge accessible depuis le hall, un monte-charge dédié aux commerces et trois escaliers de secours. Sur les paliers intermédiaires des niveaux dans les cages d'escalier, Le Corbusier prévoit des petits locaux dédiés aux habitants.

Aux 3ème et 4ème rues, les habitants disposent d'espaces commerciaux intégrant notamment un hôtel-restaurant, initialement réservé aux hôtes car les appartements sont dépourvus de chambres d'amis, il est aujourd'hui géré par un privé qui a veillé à conserver le parti architectural et le design de l'équipe de concepteurs.

À l'origine, un service de livraison à domicile ainsi que la distribution individuelle du courrier complétaient ces équipements.

Enfin, sur le toit terrasse ceint d'une piste de courses à pied de 300 mètres, on retrouve un gymnase, aujourd'hui privé, restauré et transformé en centre d'art, une école maternelle de trois classes, ainsi qu'une scène et un fond de scène pour accueillir des représentations théâtrales et concerts, enrichissent l'ensemble.

L'ensemble de l'édifice et ses équipements sont dessinés au Modulor, l'unité de mesure conçue par Le Corbusier.

Deux autres éléments conçus par Le Corbusier font parties du périmètre de l'élément constitutif du Bien, il s'agit du jardin et du poste de collecte des ordures ménagères.

#### **Le Jardin** (cf. étude documentaire sur le jardin et le poste de collecte des ordures ménagères)

En 1947, les premiers dessins du jardin de l'Unité d'Habitation de Marseille évoquent la possibilité d'accueillir les activités communes (école maternelle, structures sportives,...). Peu à peu celles-ci seront transposées à l'intérieur de l'édifice, notamment sur la toiture.

Par la suite, le jardin deviendra un espace vert à part entière. A l'est du jardin, le site relativement plat s'ouvre sur le boulevard Michelet. Une grande allée sablée perpendiculaire au boulevard dessert l'Unité d'habitation et les éléments déjà présents sur le site sont conservés : les grands arbres sur l'allée et ceux le long du ruisseau la Gouffone.

En revanche, à l'ouest, on observe une toute autre approche. La mise en place d'une topographie artificielle accidenté le terrain. De grands talus et deux collines construites prennent place le long de la façade et accueillent des essences d'envergure : des pins maritimes et des cyprès.

La partie sud du parc est dédiée à la promenade piétonne tandis que l'espace au nord du jardin est réservé à la voiture (aire de stationnement et routes) et à la logistique (poste de collecte des ordures ménagères).

Si les plans successifs définissent clairement les différentes fonctions du jardin, la partie ouest du parc reste longtemps indéterminée. Plusieurs projets se succèdent et il est difficile aujourd'hui de savoir exactement ce qui a été réalisé. Malgré ces indécisions, le chantier débute en octobre 1951.

Selon les divers devis descriptifs, le lot relatif à l'aménagement du parc définit les travaux en huit catégories et sera mené par les Établissements Lieunard :

- A. Travaux préliminaires : débroussaillage, arrachage, abattage d'arbres, démolitions de vestiges de constructions, remblai, terrassements généraux,...
- B. Assainissement : ouvrages d'épuration, curage du ruisseau la Gouffone, raccordement au collecteur,...
- C. Réseau d'arrosage : bouches d'arrosage, vannes d'arrêt,...
- D. Routes et parc de stationnement : forme d'encaissement, construction des chaussées de route et des parcs de stationnement, aménagements spéciaux de l'entrée,...
- E. Viabilité de jardin : la grande allée sablée d'entrée, la plateforme sous l'immeuble,...
- F. Pelouses : apport de terre végétale, semis,...
- G. Plantations : Arbustes et plantes de talus, haie de clôture en bordure du boulevard Michelet, arbres,...
- H. Aménagement de la terrasse
- A ce lot s'ajoute la réalisation des éléments du mobilier de jardin en béton armé : le banc le long de la façade ouest et les bornes lumineuses.

En juin 1952, la majorité de l'aménagement du parc est réalisée et le 25 juillet de la même année un devis supplémentaire stipule que les dernières plantations auront lieu en automne et qu'il s'agit de terminer les travaux sur la partie sud-ouest du parc. Ces travaux s'achèveront au cours de l'année 1954.

Le 28 mai 1963, l'État cède le parc de la Cité Radieuse à la ville de Marseille.

**Le poste de collecte des ordures ménagères** (cf. étude documentaire sur le jardin et le poste de collecte des ordures ménagères)

Dès la conception de l'Unité d'habitation de Marseille, la question des réseaux prend une place importante dans le déroulement du projet. Le Corbusier met en place deux types d'évacuation des déchets.

- Le premier, par voie sèche, collecte toutes les ordures volumineuses à travers une colonne accessible par une trappe depuis chaque rue.
- Le second fonctionne par voie humide : chaque appartement dispose d'un vidoir évier automatique (système Garchey) puis l'eau chargée de déchets s'écoule dans des colonnes de chute en acier. Au niveau du sol s'ajoutent dans un grand collecteur les eaux pluviales et toutes les eaux-vannes. La ville de Marseille ne souhaitant pas reverser directement ces eaux chargées de déchets dans le grand émissaire du boulevard Michelet, il faut alors inventer un système de triage et concevoir la structure qui l'accueille.

En 1950 les premières esquisses pour le poste de collecte des ordures ménagères propose un édifice de forme ovoïde qui reçoit un système mécanique complexe de benne preneuse électrique déposant les ordures dans uneessoreuse. Après essorage complet et assèchement, les ordures ménagères sont relevées par cette même benne preneuse et déposées dans un camion d'évacuation. Ce système de triage jugé insuffisant par la ville n'est pas réalisé.

Suite au refus des premières esquisses, l'agence de Le Corbusier propose en 1951 un projet de grille à nettoyage automatique. Les déchets sont entraînés par des chaînes Galle à travers desquelles l'eau s'écoule et se déverse dans le grand émissaire. Les déchets sont évacués dans une grande trémie en béton qui s'ouvre à chaque passage du camion benne. Le poste de collecte dispose de la même orientation que le bâtiment de logements. Il se situe à l'angle nord-est du parc dans le prolongement de l'Unité d'Habitation, en connexion directe avec le boulevard Michelet. Sa forme profilée de coque en béton armé est directement de celle de la structure mécanique qu'il abrite.

Comme pour l'Unité d'Habitation, le travail sur les façades du poste de collecte présente des marques de banchages qui forment une trame quadrillée sur toute la surface du bâtiment. Ce dernier projet est réalisé au cours de l'année 1952. Un an plus tard, comme l'attestent les correspondances entre la maîtrise d'œuvre et les services départementaux, le besoin de changer la structure mécanique alors défectueuse se fait déjà ressentir.

### **3.6 Accessibilité de l'élément constitutif du Bien**

L'Unité d'habitation, située dans une des plus grandes villes françaises, bénéficie d'une excellente desserte routière, ferroviaire, portuaire et aéroportuaire (l'aéroport de Marseille Provence, sur la commune de Marignane, est situé à moins de 30 kilomètres de l'Unité d'habitation<sup>4</sup>).

- Par la route, la ville de Marseille est l'extrémité sud d'un des principaux axes autoroutiers français l'A7, longue de 312 km qui prolonge l'autoroute A6 depuis le centre de Lyon. Elle fait partie des routes européennes E15 (de Lyon à Orange), E80

---

<sup>4</sup>La navette qui relie l'aéroport de Marseille-Provence à la ville de Marseille arrive directement à la Gare Saint Charles.

(de Salon-de-Provence à Coudoux, échangeur A7/A8) et E714 (d'Orange à Marseille).

- En transport en commun, l'unité d'habitation est accessible depuis la gare SNCF de Marseille en prenant la ligne n°2 du métro (direction Sainte-Marguerite Dromel, arrêt Rond-point ) puis le bus 21, 21 S, 22 ou 22 S (arrêt Le Corbusier).

La signalétique d'accès à l'Unité d'habitation est globalement insuffisante depuis les axes de circulation principaux. Situé sur une artère importante de la ville, le boulevard Michelet, l'édifice est cependant signalé et facilement accessible.

Le stationnement des autocars est possible à proximité de l'Unité d'habitation mais il n'y a pas d'emplacement signalé à leur intention. Le stationnement automobile est gratuit sur le boulevard Michelet et sur le parking de l'Unité d'habitation. Il peut cependant être très difficile pendant les horaires de marché sur le boulevard Michelet (jeudi de 8h à 13h30). La gestion des flux de visiteurs (externe mais aussi interne à l'édifice) est un point à étudier de manière plus approfondie si la fréquentation de l'édifice devait augmenter. L'accès à l'édifice pour les personnes à mobilité réduite est conforme aux normes en vigueur.

### **3.7 Activités économiques liées à l'élément constitutif du Bien**

La fréquentation de l'Unité d'habitation est estimée à 25 000 visiteurs en 2012 et 50000 visiteurs en 2013. Ces chiffres intègrent les visiteurs qui entrent dans le cadre des visites de l'office de tourisme auquel s'ajoutent les visiteurs libres qui s'inscrivent sur le cahier dédié

L'édifice compte 48 commerces et professions libérales répartis dans les troisième et quatrième rues, on y retrouve entre autres, une librairie maison d'édition, une boulangerie de 35m<sup>2</sup>, une ex-superette de 188m<sup>2</sup> transformée en espace événementiel, une boutique de vêtements de jeunes designers, un espace d'artiste en résidence, un hôtel-restaurant comprenant 21 chambres et 215m<sup>2</sup> de restaurant recevant 50 places assises (chambres de la troisième rue : 301, 803, BO4, COS, CO6, D07, E 309, E 10, F I I, F12, G 13, G 14, HIS, H 16, 354- chambres de la quatrième rue : 417, 418, 419, 420, 424 et 836).

En outre, l'Unité d'habitation compte 14 bureaux répartis entre la troisième et la quatrième rue.

Par ailleurs l'édifice accueille une école maternelle publique de 810m<sup>2</sup> (pouvant accueillir 50 enfants).

Le gymnase de 500m<sup>2</sup> et le solarium de 276m<sup>2</sup> sont aujourd'hui occupés par un centre d'art, le Mamo (cf. infra).

#### **Emploi sur le site géré par le propriétaire:**

- Deux salariés à temps plein : un régisseur et un factotum.
- Un PC de sécurité avec deux agents SSIAP<sup>5</sup> présents en permanence (24h/24, 7j/7).

---

<sup>5</sup> Service de Sécurité Incendie et d'Assistance aux Personnes. Les agents assurent des missions de sensibilisation, prévention et surveillance. Ils interviennent jusqu'à l'arrivée des secours, en cas d'incendie (en prenant en charge l'évacuation, la mise en sécurité, l'appel des secours). Le SSIAP assure également, en cas d'accident ou de malaise, l'administration des premiers secours puis, si nécessaire, l'appel des services d'urgence.

## >4 Processus d'inscription à la liste du patrimoine mondial

### 4.1 Contribution de L'Unité d'habitation de Marseille à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) de la série (cf chapitre III du dossier de candidature)

L'Unité d'habitation de Marseille, œuvre fondatrice du Brutalisme architectural, est l'essai majeur d'un nouveau mode d'habitat fondé sur l'équilibre entre l'individuel et le collectif.

#### • Contribution principale

Elle est un chef d'œuvre d'une influence exceptionnelle sur l'histoire de l'architecture du XXème et du XXIème siècle. Elle cristallise vingt-cinq années de recherches en matière d'architecture et d'urbanisme, autant sur le plan technique, que sur le plan formel, distributif et spatial ou social, en particulier l'alliance du collectif et de l'individuel. L'Unité d'habitation est baptisée, "Cité radieuse", nom qui évoque à lui seul l'utopie sociale du Mouvement Moderne .

#### • Attribut secondaire

L'Unité d'habitation de Marseille est la première grande manifestation du brutalisme en France et dans le monde. À ce titre elle formalise un courant esthétique majeur du XXème siècle. Innovation formelle mais également innovation spatiale avec la conception, pour la première fois, d'appartements en duplex traversants, emboîtés deux à deux au-dessus et au-dessous d'une rue intérieure. Le Corbusier allie économie, rationalité et fonctionnalité du plan, à la générosité spatiale qui manque ordinairement dans le logement collectif.

#### • Autres attributs

L'Unité d'habitation de Marseille est un chantier expérimental. Le Corbusier y relève de nombreux défis en matière de standardisation et d'industrialisation du bâtiment :

l'Unité d'habitation est un grand programme standard type de logement : c'est une unité au sens de la définition d'un standard reproductible : elle est l'unité de base d'un quartier, ou d'une ville. Elle est un morceau de Ville Radieuse;

l'unité d'habitation est un prototype où Le Corbusier teste son principe structurel de casier à bouteille : les appartements, dont chaque élément est standardisé, sont indépendants de l'ossature de béton. ce principe est testé ici pour la première fois (Attribut C).

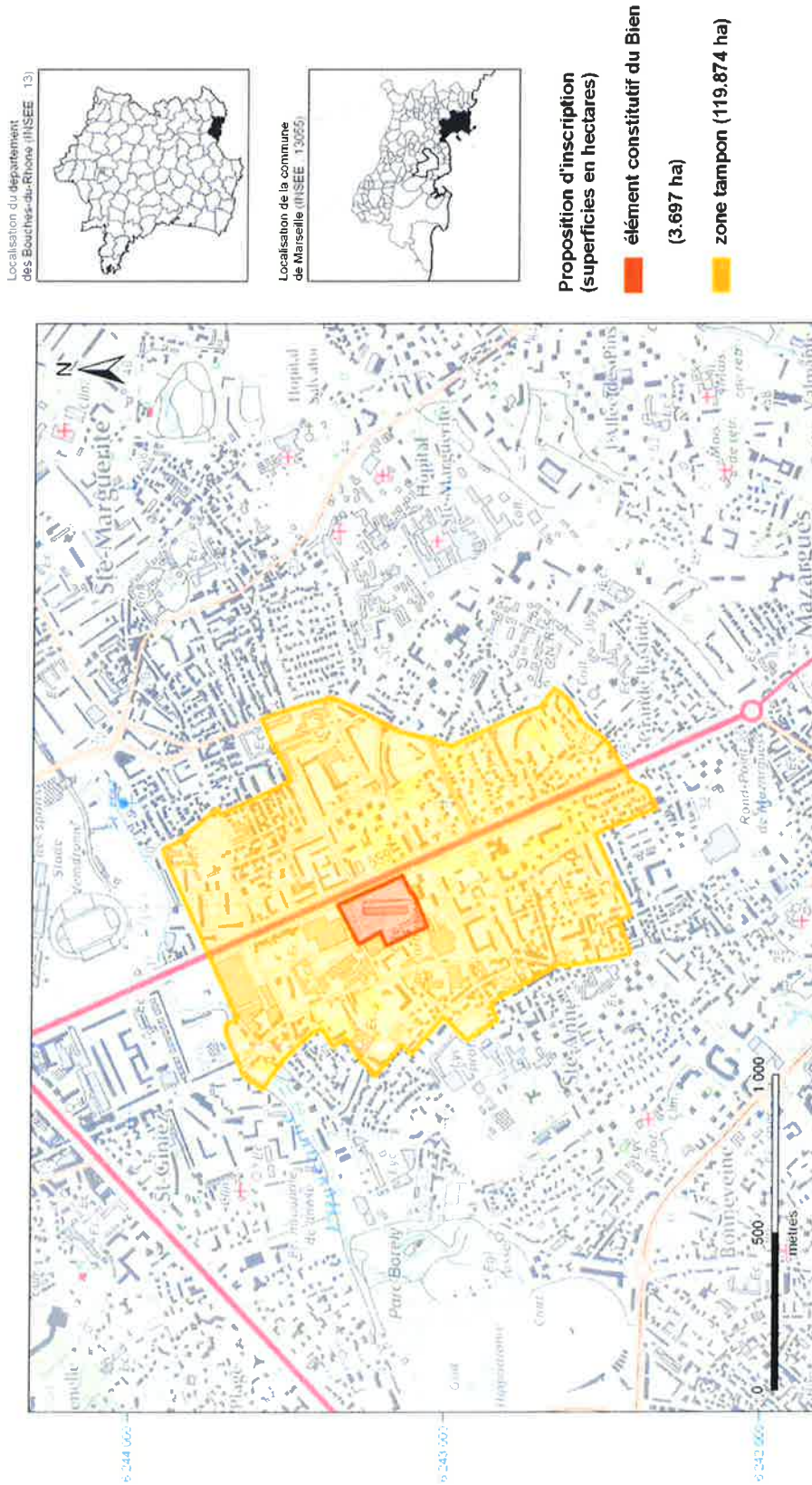
L'Unité est l'archétype de l'immeuble conçu au modulator, unité de mesure inventée par Le Corbusier et appliquée ici à tous les composants de l'édifice (Attribut C).

L'Unité d'habitation de Marseille est une réponse exceptionnelle aux besoins sociaux et humains de l'homme moderne. L'édifice propose de multiples équipements partagés par tous les habitants : rue commerçante, locaux pour des clubs, école maternelle, salle de sport, scène de théâtre en plein air, toit terrasse accessible, hôtel intégré dans l'immeuble. Elle est l'archétype des CIAM pour atteindre l'équilibre entre l'homme et la communauté des hommes, idée figurant dès l'article 2 de la Charte d'Athènes. Grâce à ces équipements collectifs, et aux qualités fonctionnelle et spatiales de ses appartements équipés de mobilier intégré et d'équipements du confort moderne comme le vide-ordure, l'Unité d'habitation, propose ainsi un nouveau mode de vie, véritable alternative aux immeubles traditionnels de logements collectifs (Attribut D).



## 4.2 Définition de la zone tampon

### 9 - Unité d'habitation de Marseille : délimitation de l'élément constitutif du Bien et de sa zone tampon



FONDATION LE CORBUSIER

Une zone tampon a été établie afin d'assurer la protection et la gestion de l'environnement de l'Unité d'habitation.



L'unité d'habitation depuis le pont sur l'Huveaune (avenue de Mazargues) ; septembre 2014 ; © Guillaume Sodezza - Fondation Le Corbusier - ADAGP



L'unité d'habitation depuis l'avenue Guy de Maupassant ; septembre 2014 © Guillaume Sodezza - Fondation Le Corbusier - ADAGP



L'unité d'habitation depuis le boulevard Barral ; septembre 2014 ; © Guillaume Sodezza - Fondation Le Corbusier - ADAGP



L'unité d'habitation depuis le pont l'avenue de Mazargues ; septembre 2014 ; © Guillaume Sodezza - Fondation Le Corbusier - ADAGP

L'édifice s'inscrit dans un tissu urbain hétérogène. L'occupation du secteur se fait de manière progressive, essentiellement dans la seconde moitié du XXème siècle dans un espace encore largement rural où se trouvent quelques bastides au moment de la construction de l'Unité d'habitation.

Les enjeux de la zone tampon correspondent donc plus au maintien des cônes de vue sur le bâtiment depuis l'environnement proche et les principaux axes de circulation que sur la recherche d'une cohérence urbaine ou architecturale globale à préserver.

La zone tampon prend en compte le paysage offert par la grande perspective du boulevard Michelet. En effet, à la différence des autres grands immeubles d'habitat collectif et bâtiments de la zone (à l'exception du stade vélodrome, situé à environ un kilomètre de l'unité et hors de la zone tampon), l'Unité d'habitation émerge des alignements d'arbres du boulevard.

Toujours dans cette logique de prise en compte des perspectives visuelles sur l'Unité, la zone tampon s'étend sur l'avenue de Mazargues à l'ouest, jusqu'au pont sur l'Huveaune (nord-ouest) depuis lequel l'édifice est très visible.

## 09 - Unité d'habitation de Marseille : évolution du secteur depuis 1926





Localisation du département  
des Bouches-du-Rhône (13)SEE



Localisation de la commune  
de Marseille (13055)



Légende

-  bâtiment (cadastre)
-  parcelle (cadastre)



FONDATION LE CORBUSIER

Cette réalisation pour le dossier de proposition d'inscription sur la Liste du patrimoine mondial  
Conception et réalisation : Tilly Maréchal Institut d'Urbanisme CHRS - Université de Bordeaux 3 - avril 2007  
Mises à jour : Guillaume Sobczak - Agence d'urbanisme de la région n'eprouve sa - Epaves - septembre 2010 - juin 2014  
Sources des données patrimoniales : Ministère de la culture et de la communication - CIGeoparc 2014  
Sources des fonds cartographiques : BDParoisse (BD Cartho) 2013 / BD Cartho (IGN) 2013 / GeoPLA Départements (IGN) 2013  
Coordonnées spatiales des données cartographiques : projection : cartographique France - Lambert 93

## 09 - Unité d'habitation de Marseille : évolution du secteur depuis 1961





Localisation du département  
des Bouches-du-Rhône (13)SEE



Localisation de la commune  
de Marseille (13055)



Légende

-  bâtiment (cadastre)
-  parcelle (cadastre)



FONDATION LE CORBUSIER

Cette réalisation pour le dossier de proposition d'inscription sur la Liste du patrimoine mondial  
Conception et réalisation : Tilly Maréchal Institut d'Urbanisme CHRS - Université de Bordeaux 3 - avril 2007  
Mises à jour : Guillaume Sobczak - Agence d'urbanisme de la région n'eprouve sa - Epaves - septembre 2010 - juin 2014  
Sources des données patrimoniales : Ministère de la culture et de la communication - CIGeoparc 2014  
Sources des fonds cartographiques : BDParoisse (BD Cartho) 2013 / BD Cartho (IGN) 2013 / GeoPLA Départements (IGN) 2013  
Coordonnées spatiales des données cartographiques : projection : cartographique France - Lambert 93

## **4.3 Facteurs affectant l'élément constitutif du Bien et la zone tampon**

### **4.3.1. Pressions dues au développement**

Le jardin et poste de collecte des ordures ménagères, non protégés, sont compris dans le périmètre de l'élément constitutif du Bien. Une étude a été réalisée en 2009 dans l'objectif d'évaluer leur intégrité et leur authenticité et d'envisager une extension totale ou partielle de la protection monument historique sur ces ouvrages (fiche projet n°2).

Au Nord du Boulevard Barral, en limite de la servitude de champs de visibilité de l'Unité d'habitation, assez loin de l'édifice, un projet d'aménagement est en cours sur les terrains « Renault ». Ce projet propose une densité bâtie et des hauteurs importantes mais l'Architecte des Bâtiments de France, territorialement compétent suit le projet et veille à limiter son impact potentiel sur l'élément constitutif du bien (perspectives sur et depuis l'Unité d'habitation, traitement des toitures, appendices et installations techniques). En revanche, il n'y a actuellement pas de projets engagés sur les terrains « Peugeot », plus proche de l'Unité d'habitation (entre les maisons de villes et l'immeuble « le Brasilia ») mais une vigilance est cependant nécessaire sur ces espaces et plus globalement sur la zone tampon car le plan local d'urbanisme autorise selon les endroits des constructions de hauteurs variées.

Les perspectives depuis les grands axes de communication peuvent être visuellement « polluées » par des enseignes commerciales, panneaux publicitaires ou dispositifs d'affichage.

La zone tampon s'appuie pour sa plus grande partie sur les servitudes de champs de visibilité des Monuments historiques (périmètres de 500 mètres) de l'unité d'habitation et de la villa Magalone également protégée et située sur l'autre rive du boulevard Michelet. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Marseille s'appliquent seules à l'extérieur de ces servitudes.

### **4.3.2. Contraintes liées à l'environnement**

Rien à signaler.

### **4.3.3. Catastrophes naturelles et planification préalable**

Rien à signaler.

### **4.3.4. Visite responsable des sites du patrimoine mondial**

L'Office de Tourisme et des Congrès de Marseille est en charge des visites pour les groupes de plus de dix personnes.

Une convention de mise à disposition a été signée le 12 novembre 2013 (renouvelée en juillet 2014) entre le syndicat des copropriétaires et l'Office de Tourisme et des Congrès pour l'organisation des visites de l'appartement 643 (type E classé monument Historique). Il s'agit d'étoffer le programme de visites de l'édifice. Proposée en accord avec le PC sécurité de l'unité d'habitation, cette nouvelle organisation des visites devrait permettre de limiter les visites « sauvages » et les potentiels conflits d'usage entre les visiteurs et les habitants.

Toujours dans l'optique d'améliorer la gestion des flux de visiteurs internes au bâtiment, une réflexion va également être engagée sur la signalétique en collaboration entre le syndicat des copropriétaires, l'Office de Tourisme et des Congrès et la Fondation Le Corbusier (fiche-projet n°5).

**4.3.5. Nombre d'habitants dans le périmètre de l'élément constitutif du bien, dans la zone tampon (en 2010)**

*L'aire proposée pour inscription : environ 2000 habitants*

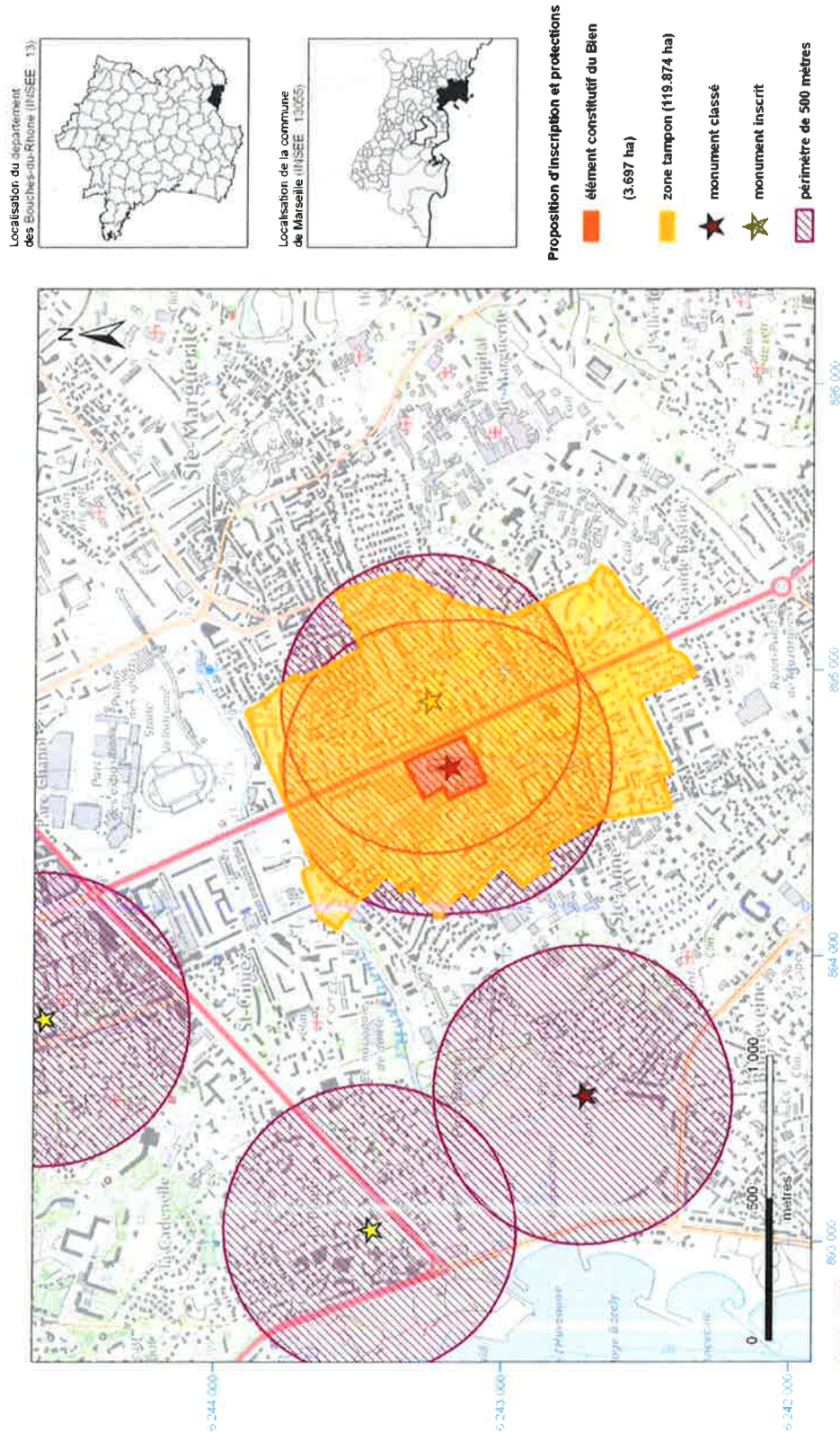
*La zone tampon : 9000 habitants environ*

*Total : 11000 habitants environ*

## 4.4 Mesures de protection s'appliquant à la zone tampon

### 4.4.1. Le Périmètre de Protection des Monuments Historiques

#### 9 - Unité d'habitation de Marseille : patrimoine mondial et protections diverses



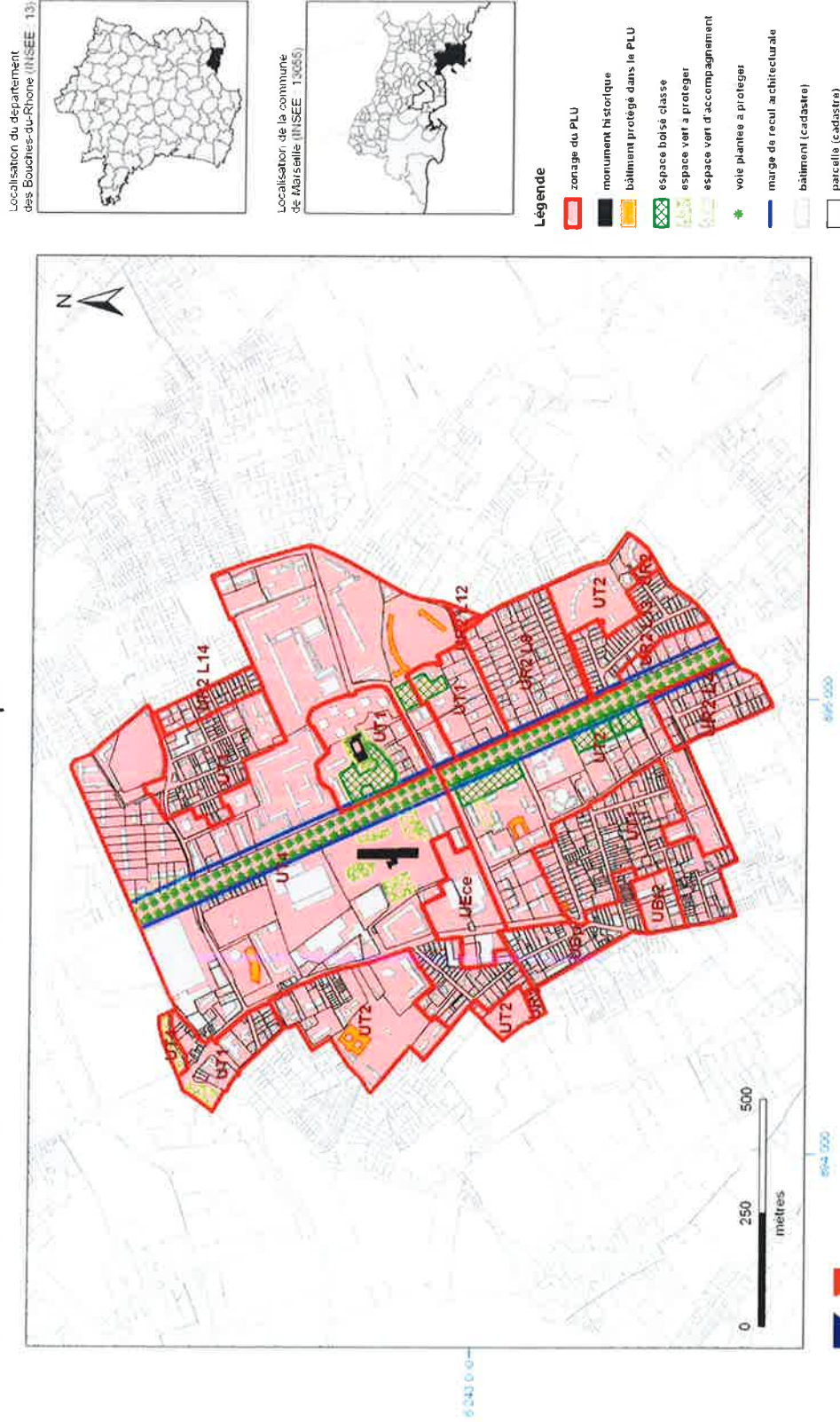
Les monuments historiques génèrent autour d'eux un périmètre de protection de 500 mètres ou abords (art. L.621-30 du code du Patrimoine). Ce périmètre de protection est une servitude de droit public.

Tous travaux de construction, transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble, sont soumis à autorisation s'ils se trouvent dans le champ de visibilité d'un monument historique et doivent obtenir l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF) territorialement compétent (service territorial de l'architecture et du patrimoine du département des Bouches-du- Rhône pour l'unité d'habitation). Sont considérés dans le champ de visibilité du monument, les travaux situés à moins de 500 mètres et visibles de celui-ci ou en même temps que lui. En cas de projets engagés dans le périmètre de protection, l'Architecte des Bâtiments de France dispose d'un avis conforme pour les travaux s'il y a co-visibilité. Dans le cas contraire, son avis est simple.

Les périmètres de protection de l'Unité d'habitation et de la villa Magalone couvrent une grande partie de la zone tampon (plus de 94 ha, soit près de 80 % de la zone).

## 4.4.2 Le Plan Local d'Urbanisme

### 9 - Unité d'habitation de Marseille : disposition du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marseille pour l'élément constitutif du Bien et la zone tampon





Depuis la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) de décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme (anciennement le Plan d'Occupation des Sols ou POS) est le principal document d'urbanisme et d'aménagement français à l'échelle locale (communale ou intercommunale). Il fixe les conditions générales d'utilisation du sol et encadre le développement du territoire concerné par l'édiction de règles d'urbanisme : zones constructibles et inconstructibles, coefficient d'occupation des sols, prescriptions architecturales...

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Marseille a été approuvé par le conseil de communauté de Marseille Provence Métropole, le 28 juin 2013. Il n'a pas été réalisé dans une optique de préservation de l'environnement élargi de l'Unité d'habitation et le zonage n'est pas protecteur. Cependant, certaines dispositions du document permettent cependant de garantir la préservation des perspectives visuelles sur et depuis l'Unité d'habitation et des éléments patrimoniaux bâtis ou patrimoniaux de la zone tampon.

### **Le règlement et le plan de zonage**

La zone tampon est principalement en zone UT du PLU renvoyant à des tissus urbains "discontinus de type collectifs dense ou à densifier" permettant des hauteurs parfois importantes pour les nouvelles constructions. Cependant, ces zones UT sont majoritairement comprises dans le champs de visibilité des Monuments Historiques (périmètre de 500 mètres).

Au nord, La zone tampon intègre les îlots « industriels » accueillant des édifices de faible hauteur ménageant des vues sur l'unité d'habitation.

L'évolution de des îlots est à encadrer (implantation des nouvelles constructions, limitation de leurs hauteurs, traitement des toitures...) afin de conserver ces perceptives visuelles car ils sont en zone UT4 du PLU qui autorisent des hauteurs importantes pour les nouvelles constructions (32 mètres). Ces îlots sont cependant compris dans les servitudes de champs de visibilité des monuments historiques.

A l'Est du boulevard, les îlots accueillant des immeubles collectifs sont peu susceptibles d'évoluer. Une vigilance particulière est cependant nécessaire pour ces espaces car ils sont en zone du UT4 du PLU. Ces îlots sont également situés dans les abords des Monuments Historiques.

A l'immédiate proximité de l'élément constitutif du Bien, une zone UEce a été définie (centralité économique) dans le PLU. Ces zones ont vocation à accueillir des centralités tertiaires dans les quartiers périphériques de la ville. Dans ce secteur, elle correspond à un ensemble commercial déjà existant.

Hors de ces servitudes de champs de visibilité des monuments historiques, les secteurs compris dans la zone tampon sont en zone UT1 ou UT2 (au sud de la zone ou avenue de Mazargues), qui impose des hauteurs plus modérées (16 ou 22 mètres) ou en zone ER 2 correspondant à des tissus urbains "discontinus de petits collectifs", de faible densité, pour lesquelles les hauteurs maximales n'excèdent pas 12 mètres.

### **Les protections patrimoniales**

Dans la zone tampon et outre les deux Monuments historiques, plusieurs éléments bénéficient par ailleurs d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Cet article permet de définir des éléments de paysage et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des monts d'ordre culturel, historique ou écologique, sauf cas de péril.

L'article 13 du règlement (disposition générale dans le tome 1 du règlement du PLU) énonce les dispositions applicables à ces éléments. Ainsi, il précise que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme protégée par le PLU ou située dans un périmètre délimité par le PLU en application de cet article doivent être précédés d'un permis de démolir. Le permis de démolir peut être refusé lorsque la démolition de tout ou partie de la construction est en contradiction avec les raisons qui ont conduit à la protection. Au-delà des règles édictées dans chacune des zones du PLU, l'article 13 définit les prescriptions et/ou recommandations de nature à assurer la protection de ces éléments identifiés au document graphique. Ces prescriptions étant plus spécifiques, en cas de divergence entre ces dernières et des règles édictées dans une zone du PLU, il sera fait application des dispositions relatives à la protection du patrimoine.

Deux grandes catégories d'éléments patrimoniaux sont protégées : les éléments relevant du patrimoine architectural ou urbain d'une part, et les éléments relevant du patrimoine paysager d'autre part.

L'article 13 définit des prescriptions et /ou des recommandations de nature à assurer la protection des tissus urbains homogènes, des trames urbaines régulières; des séquences architecturales, des formes d'habitat spécifiques, des quartiers en balcon et des éléments bâtis remarquables, ainsi que le canai de Marseille et ses dérivations.

Les protections au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme portent uniquement sur des éléments de paysage et quelques éléments bâtis dans la zone tampon.

### **Pour les éléments bâtis :**

Les éléments bâtis remarquables recouvrent plusieurs types d'édifices : des édifices monumentaux, des repères historiques, des bâtiments particulièrement représentatifs de grandes phases de construction de la ville, des constructions singulières et exceptionnelles en termes de traitement, de matériaux ou de décoration, des édifices et des éléments décoratifs. Ils font l'objet de prescriptions générales détaillées.

Ces éléments sont identifiés aux documents graphiques par un pictogramme ponctuel (une étoile) et répondent au code E suivi d'une lettre qui précise la catégorie puis d'un numéro de classement (EB pour bastides et châteaux, EV pour villas ou EN pour ensemble et résidence...). Certains de ces éléments bâtis font l'objet de fiches annexées au règlement qui aident à localiser les éléments protégés, présentent les caractéristiques principales de l'élément et, le cas échéant, énoncent des prescriptions particulières à celui-ci.

Deux bastides sont protégées au titre de l'article L 123-1-5, la villa Luce (numéroté EB 66 dans le PLU) à proximité de l'unité d'habitation ou la bastide sise rue Alexandre Dumas (EB 67) au nord de la zone tampon.

Sont également protégés l'immeuble « le Brasilia » de Fernand Boukobza (EN18), construit entre 1962 et 1967, labellisé « patrimoine du XXème siècle », deux immeubles du groupe d'habitation « Lou trioulet » construit en 1954 (EN26 et EN27), avenue Aviateur Lebrix et deux villas Art Nouveau (EV 71 et EV 72) du début du XXème siècle au 16 et 18 boulevard Luce.

### **Pour les ensembles paysagers :**

Outre les espaces boisés classés définis par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme<sup>6</sup>, l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme identifie des éléments pour leur qualité paysagère, environnementale ou écologique qu'il est souhaitable de préserver, requalifier ou

---

<sup>6</sup>Un EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

développer. ils ont vocation à assurer des espaces de détente, de transition et ou de respiration dans les zones bâties ou en devenir. L'objectif général est d'en préserver l'usage du sol et la qualité paysagère. Ils comprennent des ensembles de plantations boisées, d'espaces verts, de parcs, de squares et jardins publics et d'éléments linéaires.

Plusieurs catégories d'éléments de paysage ont été définis dans le PLU de Marseille : les espaces verts à protéger, les espaces verts d'accompagnement et les voies plantées à protéger.

Les coupes et abattages d'arbres protégés au titre du PLU sont soumis à autorisation. Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère paysager de ces espaces protégés, sauf ceux nécessaires à l'entretien, la mise en valeur du site ou la réalisation de réseaux publics.

- Les espaces vert à protéger sont des espaces à forte valeur naturelle à protéger qui concernent des espaces arborés (comportant un patrimoine boisé et/ou bâti) présentant une qualité environnementale, historique, culturelle ou écologique forte et participant à la mise en valeur du paysage de la rue, du quartier ou du bâtiment; des squares et jardins publics... Sur ces espaces, le Plan Local d'Urbanisme impose de préserver le caractère boisé du site. Les plantations et reboisements, les coupes et abattages, les nouvelles constructions, l'installation d'aire de stationnement sont strictement encadrés (cf. article 13 du PLU).
- Les espaces verts d'accompagnement participent au paysage de la rue, du quartier ou à la qualité du bâtiment. Ils concernent notamment les parcs arborés de résidence d'habitat collectif ou économique, les espaces verts qui ont un effet de continuité visuelle et une valeur environnementale ou d'usage forte, des squares et jardins publics... La protection de ces espaces est plus limitée et des transformations ou une destruction de ces espaces est par exemple autorisée en cas de recomposition spatiale globale du site (sous réserve, d'un respect de l'équilibre espace vert / autre espace ; cf. article 13 du PLU).

Sur le périmètre de la zone tampon :

Les jardins de ces anciennes bastides, partiellement urbanisé dans le dernier quart du XXème siècle, sont identifiés comme Espace Boisé Classé, espace vert à protéger ou espace vert d'accompagnement.

Les abords immédiats de l'Unité d'habitation, sur lesquels une extension de la protection Monument historique est envisagé (fiche action n°2) sont ainsi identifiés comme espace vert à protéger, ce qui permet *a minima* la préservation des boisements.

Enfin, le boulevard Michelet est identifié dans le PLU comme « voie plantée à protéger » pour laquelle, si l'abattage de certains arbres est possible, le principe d'alignement planté doit néanmoins être respecté.

Une marge de recul architecturale minimale est imposée pour les nouvelles constructions.

## >5 Programme thématique

### 5.1 Politique de gestion de l'élément constitutif du Bien

#### 5.1.1 Le mode de gouvernance du plan de gestion, de communication et de développement durable

La gestion de la série est assurée au niveau national par le Ministère de la Culture et de la Communication. En application de la circulaire ministérielle du 12 avril 2012, une commission locale de gestion des éléments constitutifs français du Bien doit être mise en place.

Parallèlement à cette commission locale, la création d'un comité local de gestion pérenne (fiche-action n°1) est nécessaire pour assurer la gestion « quotidienne » de l'élément constitutif du Bien et de sa zone tampon ainsi que le suivi des actions envisagées. Ce comité doit associer *a minima* les principaux acteurs intervenants sur le site, chacun dans son domaine d'intervention et de compétence. Il s'agit :

- Du conseil syndical représentant du syndicat des copropriétaires,
- Du syndic de copropriété
- de la commune de Marseille,
- de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole,
- de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Provence-Alpe-Côte d'Azur, dont dépendent en particulier la Conservation régionale des Monuments Historiques et le Service territorial de l'architecture et du patrimoine,
- de la Fondation Le Corbusier, détenant l'ensemble des droits intellectuels de l'architecte Le Corbusier,
- de l'Association des habitants de l'Unité d'habitation,
- de l'Office de Tourisme et des congrès de Marseille

Si nécessaire, d'autres acteurs institutionnels ou associatifs, experts ou encore certains propriétaires impliqués directement dans la gestion de l'élément constitutif du Bien (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du département des Bouches-du-Rhône, association « Ô Corbu »<sup>7</sup>...) pourront être associés à ce comité

#### **La ville de Marseille et la communauté urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM)**

Le 28 mai 1963, l'État cède le parc de l'Unité d'habitation à la ville.

La ville est également gestionnaire de l'école maternelle.

Pour Marseille, le Plan Local d'Urbanisme relève désormais de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

---

<sup>7</sup>Créée à l'initiative d'habitants de l'Unité d'habitation après l'incendie de 2012, cette association compte 30 adhérents. Elle a l'ambition, selon les statuts définis par ses membres, de permettre aux copropriétaires de mieux s'organiser pour prendre en main la sauvegarde de ce bâtiment. Elle œuvre pour la défense et la protection du bâtiment, ses abords et plus largement tout ce qui concerne la protection des perspectives et paysages environnants. L'association veut rassembler les personnes physiques et morales qui partagent cet objectif de conservation, de mise en valeur et de pérennisation de la Cité Radieuse et qui souhaitent apporter leur soutien à cette cause. Elle entend fournir un appui moral et technique pour atteindre cet objectif, en saisissant la justice, le cas échéant.

## **Le syndicat de copropriétaires**

Le régime de copropriété a été mis en place le 25 mai 1954.

Le syndicat a pour principale mission de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble. A ce titre, il donne son autorisation à l'organisation d'événements dans l'enceinte de la copropriété (réceptions, expositions, tournages de film...)

Afin de bénéficier d'un soutien technique adapté aux problématiques qu'elle rencontre, la copropriété est adhérente de l'association « La Demeure Historique<sup>8</sup> » qui représente accompagne et conseille les propriétaires-gestionnaires de monuments historiques classés, inscrits ou susceptibles de l'être. L'établissement d'une convention de mécénat avec l'association est envisagé par la copropriété.

- **Le syndic :**

L'agence immobilière FONCIA Vieux-Port est le syndic de l'Unité d'habitation (personne morale de droit privée), désigné par le syndicat de copropriété depuis le rachat du précédent cabinet de gestion S.I.T.G en 1995. Elle est chargée de la représentation du syndicat des copropriétaires et de l'administration des parties communes de l'Unité d'habitation.

Elle dispose d'un bureau dans la troisième rue de l'Unité d'habitation où elle assure des permanences les lundi matin, mardi après-midi, jeudi après-midi et vendredi matin. Le budget annuel de fonctionnement s'élève à 1 477 000 € (hors travaux).

- **Le conseil syndical :**

Constitué d'une équipe de copropriétaires désignée par l'assemblée générale, le conseil syndical de l'Unité d'habitation assiste le syndic de copropriété et contrôle sa gestion. Il fait le lien entre le syndic de copropriété et le syndicat des copropriétaires. Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration, à la charge du syndicat et sont réglées par le syndic. Le conseil syndical est composé de commissions de travail mobilisant plusieurs propriétaires :

- Une commission « Gros travaux ».
- Une commission « Menus travaux / Entretien / Prestataires ».
- Une commission « Sécurité » (en lien avec le Bataillon de marins-pompiers de Marseille).
- Une commission « Relations Extérieures / Culture / Mécénat ».
- Une commission « Agents de Sécurité ».

Le conseil syndical gère également les relations de la copropriété avec la ville de Marseille et les différents partenaires

Il gère également en collaboration avec la Fondation Le Corbusier les autorisations de tournages, shootings, manifestations culturelles, (...) sur l'immeuble

## **L'Association des habitants de l'Unité d'habitation**

Le 14 janvier 1953 est créée l'Association des habitants de l'Unité d'habitation. Cette association est antérieure au régime de copropriété et son objectif est à l'origine la défense des intérêts des locataires. Le Corbusier évoque déjà le rôle de cette association, « véritable communauté verticale sans politique, destinée à la défense de ses intérêts et au développement de sa valeur humaine, etc... », dans son adresse à Eugène Claudius-Petit, Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, à la remise de l'Unité d'Habitation de Marseille le 14 octobre 1952.

---

<sup>8</sup>Cette association, fondée en 1924 et reconnue d'utilité publique en 1965, propose des conseils et une assistance technique personnalisée (service juridique et technique, protection des abords, accompagnement au mécénat, journée de formation...)

Elle édite une revue trimestrielle, des cahiers techniques et des brochures adaptées au projet de chaque monument. Enfin, elle est force de proposition auprès des pouvoirs publics, elle mène des actions de sensibilisation de l'opinion à la cause des monuments historiques.

Ses statuts n'ont que marginalement évolué depuis cette époque. Elle a pour objet (selon les statuts mis à jour et approuvés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 19 janvier 2011) :

- la création et le développement des liens d'amitié entre les habitants de l'Unité,
- le développement du sens social,
- la culture du corps et de l'esprit de ses membres, particulièrement des jeunes, par l'exercice physique, les excursions et le tourisme, la pratique des sports, la lecture, la pratique et l'audition de la musique instrumentale ou chorale, la pratique et le spectacle du théâtre ou du cinéma, d'une manière générale la pratique et la connaissance de tous les arts,
- la défense, dans tous les domaines, des intérêts de ses membres toutes les fois que les interdits mis en cause sont liés à la qualité d'habitants de l'Unité,
- la participation des habitants de l'Unité à la gestion matérielle, morale et de tous ordres de cette Unité, de ses dépendances et des prolongements de toutes natures, avec toutes les personnalités et organismes qui se trouvent où se trouveront être intéressés directement et indirectement, se fera dans une forme et des modalités à déterminer.

Si les actions de l'association ont longtemps reposées sur des initiatives ponctuelles des habitants, son activité est plus suivie depuis une quinzaine d'années. Elle occupe de fait un certain nombre de locaux et gère des équipements collectifs pour les habitants (bibliothèque de 3000 ouvrages, salle de cinéma de 50 places, salles de jeux, salle de réunion...). Elle leur propose également de nombreuses activités culturelles. Son budget annuel est d'environ 6000€ (dont la moitié réservée à la gestion administrative) ; l'association compte 110 à 150 adhérents (cotisation par appartement de 15 € à l'année).

### **L'Office de Tourisme et des congrès de Marseille**

Il s'agit d'un Établissement Public Industriel et Commercial<sup>9</sup> (EPIC). Cette structure est en charge de la valorisation touristique de l'édifice et, avec l'appui du CAUE des Bouches-du-Rhône, de la sensibilisation du public scolaire à la valeur de l'œuvre de Le Corbusier et à l'architecture du XX<sup>ème</sup> siècle. Son partenariat sur la cité radieuse s'est manifesté par la signature d'une convention avec la copropriété, en novembre 2013.

#### **5.1.2 Stratégie de gestion de l'élément constitutif du Bien**

Le principe d'élaboration d'un premier plan de gestion avait été validé en séance du conseil municipal de la ville de Marseille, le 25 octobre 2010<sup>10</sup>. Un certain nombre de données avaient alors été collectées et une réflexion a depuis été engagée, avec les services de la DRAC, pour affiner le périmètre de la zone tampon. Le syndicat de copropriétaires a validé les objectifs du plan de gestion<sup>11</sup>.

**Objectif 1** : Préservation de la contribution de l'Unité d'habitation à la Valeur universelle exceptionnelle de l'œuvre architecturale de Le Corbusier.

L'enjeu principal du plan de gestion est d'assurer la conservation et l'entretien de l'édifice et de ses abords. Il s'agit donc de restaurer l'ouvrage en intégrant les normes actuelles, sans nuire à son authenticité et d'envisager la protection des espaces intérieurs et extérieurs conçus par Le Corbusier.

**Objectif 2** : Assurer la promotion culturelle et touristique de l'Unité d'habitation dans le respect de l'intimité de ses habitants et usagers quotidiens.

<sup>9</sup>personne morale de droit public assurant la gestion d'une activité de service public.

<sup>10</sup>Annexe 2

<sup>11</sup>Annexe 3 : lettre d'engagement du syndicat de copropriétaires

Le syndicat de copropriétaires souhaite garantir la quiétude des habitants mais a également la volonté de permettre la transmission des attributs de la VUE à travers les actions de médiation touristique ou patrimoniale qui sont initiées. Il encourage le développement d'événements culturels sur le site mais veille à ce que les actions engagées ne véhiculent pas une image négative de l'Unité d'habitation ou de l'œuvre de Le Corbusier.

### 5.1.3 L'évaluation du nouveau plan de gestion

Le plan de gestion sera mis à jour à mi-parcours **en 2018** afin de mesurer l'avancement des actions, sur la base des indicateurs de suivi, et de procéder aux ajustements nécessaires. Le comité local de gestion de l'élément constitutif du Bien assure un suivi annuel des actions en cours ou à venir ;

Le plan de gestion sera intégralement révisé au bout de six années, **en 2021**. Il s'agira notamment de faire le point sur la capacité à atteindre les objectifs formulés à moyen et long terme. Une analyse du précédent document sera donc réalisée.

### 5.1.4 Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi sont recensés dans chaque fiche-action. Les indicateurs, actuellement établis dans le plan de gestion, sont provisoires et fournis à titre indicatif. Ils seront affinés ou remplacés au cours de la phase de mise en œuvre des actions.

- Un certain nombre d'indicateurs sont communs à l'ensemble des éléments constitutifs du Bien et permettent d'évaluer la série (définis par le Ministère de la culture et la fondation Le Corbusier en lien avec les travaux de la Conférence transnationale et à compléter le cas échéant en lien avec les sites)
- Des indicateurs généraux (quantitatif et qualitatif) permettent également d'évaluer l'implication de la collectivité et du propriétaire dans la gestion de l'élément constitutif du Bien.

1) Indicateurs relatifs à l'investissement politique et financier sur le site :

- Évolution des budgets.
- Nombre de réunions avec participation des élus.
- Pérennité du comité local de gestion de l'élément constitutif du Bien.
- Indicateurs relatifs aux projets.

2) Indicateurs relatifs aux financements :

- Nombre d'actions menées en partenariat avec les services des collectivités territoriales.
- Supports financiers externes.
- Nombre d'actions co-financées.
- Bilan économique des actions engagées.

Les indicateurs et informations suivants seront également systématiquement collectés pour faire le bilan du plan de gestion.

- Tableau récapitulatif annuel des implications financières de chacun des partenaires (source : propriétaires, collectivités, associations, etc.).
- Nature, montant, financement des travaux réalisés sur l'élément constitutif du Bien (source : propriétaire, collectivités, services de l'État).
- Archives de restauration (plans, descriptifs...) à transmettre à la Fondation Le Corbusier pour archivage.
- Évolution dans les protections de l'élément constitutif du Bien et de sa zone tampon : classement, inscription, PLU... (Source : DRAC, CPUMPM, ville de Marseille).
- Fréquentation de l'élément constitutif du Bien dont entrées payantes ou exceptionnelles, comme les journées européennes du patrimoine (source : office de tourisme, propriétaires, associations).

- Permis de construire et avis dans la zone tampon (source DRAC, DREAL, CPUMPM, ville de Marseille ).
- Relevés photographiques de l'élément constitutif du Bien et de la zone tampon (source à organiser à l'échelle de la candidature avec le Ministère de la culture et la Fondation Le Corbusier).
- Brochures, publications.

Auxquels viendront s'ajouter des indicateurs économiques, selon la disponibilité des données :

- Chiffre d'affaires réalisé pour l'hébergement touristique (nombre de nuitées x dépense moyenne).
- Emplois directs créés (masse salariale).
- Emplois indirects (hors site) ou induits (dépenses induites).
- Fiscalité directe (impôts locaux, taxe de séjour).
- Fiscalité induite (taxe sur la valeur ajoutée, impôt sur le revenu des personnes physiques , impôt sur les sociétés).

## **5.2 Conservation/ Restauration de l'élément constitutif du Bien**

### **5.2.1 La restauration de l'Unité d'habitation** (cf. chapitre II du dossier de candidature)

L'entretien du bâtiment, ainsi que les grosses réparations, ont été régulièrement assurés. Plusieurs campagnes de restauration ont eu lieu en 1965 (restauration des bétons de façades suite à une mise en œuvre défectueuse), 1980 (campagne de réfection ponctuelle des éléments préfabriqués), 1989 (restauration de la tour des ascenseurs ; restauration des parties pleines des façades, compris pilotis et sol artificiel), 1994 (restauration des ouvrages en superstructure), en 2000 (restauration de l'appartement 50, classé MH, réfection des peintures selon la palette colorée d'origine).

En 2001 a été réalisée une étude préalable aux travaux de restauration des façades en béton par l'architecte en chef des Monuments historiques territorialement compétent. Dans le cadre de cette étude ont été effectués des analyses de la composition des bétons, un constat d'état des dégradations : carbonatation, présence de sels, corrosion des armatures.

En 2005, a eu lieu une campagne d'essai de restauration de la façade ouest, depuis restaurée (remplacement d'éléments de façade en béton ; réparation d'éléments dégradés mais conservables ; traitement préventif de l'ensemble des surfaces ; rétablissement de la polychromie originelle).

Suite à la visite sur place de l'expert d'Icomos international en septembre 2008, une étude a été réalisée sur le jardin et les abords de l'unité d'habitation afin de proposer une extension de protection du jardin et du poste de collecte des ordures ménagères (fiche-actions n°2).

La description qui suit concerne les campagnes récentes de restauration et a été réalisée à partir des informations fournies par l'Architecte en Chef des Monuments Historiques en charge de la maîtrise d'œuvre des travaux<sup>12</sup>.

Les travaux de restauration de l'Unité d'habitation sont financés par les copropriétaires (chaque propriétaire au prorata des tantièmes attachés à ses lots). Une subvention importante est attribuée par la DRAC Provence-Alpes-Côte-d'Azur (jusqu'à 50 % du coût des

<sup>12</sup> Cette description reprend très largement le contenu de l'article de l'Architecte en Chef des Monuments Historiques en charge de la restauration, François Botton, « La restauration de l'unité d'habitation de Marseille », in Monumental, semestriel 1, 2006, p. 64 -69.



travaux pour les interventions sur les parties classées Monument Historique du bâtiment et pour les travaux dits d'entretiens et de mise en sécurité).

### **Le bilan sanitaire**

Les façades présentent une pathologie chronique concernant principalement le parement des ouvrages en béton armé, qui se caractérise par une perte récurrente de matière. Le caractère chronique de ce phénomène est irréversible. L'air marin et la qualité irrégulière de la mise en œuvre des armatures en acier constituent des facteurs aggravants. La polychromie extérieure affiche également une dégradation provenant de transformations non maîtrisées. Une étude préalable et la mise en œuvre d'une tranche d'essai de travaux de restauration ont été engagées à partir de 2001.

### **Les relevés des désordres**

Les principales pathologies rencontrées correspondent à des fissures visibles sur les éléments de la structure porteuse et à l'éclatement du béton accompagné de la mise à nu des armatures corrodées. De nombreux panneaux préfabriqués sont épaufrés, voire instables et dangereux. En effet, dans le passé, ils ont fait l'objet de purges complétées par l'application de produit de ragréage. Ces réparations n'ont généralement pas tenu, faute d'une passivation des surfaces adjacentes.

Un calepin a été établi élément par élément, avec différenciation des panneaux réparables ou à remplacer.

### **Les analyses en laboratoire**

Les analyses ont porté sur la carbonatation et les concentrations en chlorures.

La carbonatation, phénomène de vieillissement naturel du béton, est une réaction chimique entre le CO<sub>2</sub> présent dans l'air ou l'eau et la chaux libre contenue dans le ciment. Elle s'accompagne d'un abaissement du pH de la solution interstitielle.

La corrosion débute lorsque le pH devient inférieur à 9.

Les mesures de carbonatation réalisées par un test à la phénolphthaléine montrent les points suivants: l'épaisseur de béton carbonaté est de 30 à 40 millimètres pour l'ensemble du bâtiment; dans le cas des pilotis et des poutres, le front de carbonatation est de l'ordre de 15 à 20 millimètres.

La concentration en chlorures mesurée au niveau des façades est homogène, peu élevée et généralement inférieure à la limite maximale de 0,4% admise pour l'application de l'inhibiteur. Les concentrations présentes en surface sont supérieures à celles mesurées à cœur: cela traduit une pénétration de chlorure depuis le milieu extérieur (embruns).

### **Le projet de restauration**

Au vu de l'état sanitaire, plusieurs procédés de restauration ont été adoptés pour pallier la principale pathologie du béton armé, la corrosion des armatures et l'éclatement du parement sous contrainte.

Ils consistent en des réparations classiques de substitution de béton dans les zones altérées, par greffe en béton banché ou par éléments entiers; par la réalcalinisation et imprégnation d'inhibiteur minéral.

## **Le sol artificiel et les pilotis**

Sur ces ouvrages structurels, comportant un très fort ferrailage d'aciers parfois affleurants, l'intervention comprend des reprises classiques et la réalcalinisation.

Les armatures secondaires ont été légèrement déformées pour améliorer ou rétablir un enrobage acceptable.

## **Les façades**

La majorité des éléments constitutifs des façades est préfabriquée: brise-soleil verticaux, garde-corps, panneaux de revêtement de façade (vingt modèles de moules de panneaux préfabriqués). Les pièces les plus altérées (fers apparents, épaufrures, ragréages multiples) sont déposées et remplacées à l'identique.

Des éléments authentiques ont été démontés afin d'en analyser la constitution et de réaliser les moules de coffrage. Les éléments de façade conservés, de même que les bétons coulés en place sont traités préventivement à l'aide d'un inhibiteur de corrosion.

Ce traitement préventif a la vocation de prolonger l'espérance de vie d'éléments authentiques quoique carbonatés. Cette démarche est innovante; d'autres chantiers comparables ont débouché sur le remplacement à 100% des façades préfabriquées.

## **La polychromie**

La présence de la couleur est une composante importante de la présentation des façades de l'Unité d'habitation.

Il semble que la polychromie n'ait été introduite que tardivement dans la conception. La datation des documents d'étude et des marchés des lots correspondants en atteste. Une information orale nous indique que la décision d'introduire la polychromie dans le traitement des façades se soit imposée à l'architecte alors qu'il se trouvait sur un paquebot, au large de Marseille, après l'achèvement du gros-œuvre. L'Unité d'habitation, vue depuis la mer, lui aurait paru inachevée. Il était par ailleurs insatisfait du dessin des menuiseries extérieures, qu'il aurait souhaité pondérer par l'animation colorée des loggias.

Le programme chromatique est simple: des couleurs franches et peu nombreuses (bleu cobalt, bleu azur, vert véronèse, vermillon, terre de sienne, ocre jaune); une répartition différenciée du bleu (côté mer) et du vert (côté terre); l'utilisation du blanc qui délimite et cerne les plages colorées; la limitation de l'application de la couleur à la sphère privative (les loggias) et les brise-soleil, placés en retrait de la façade. Les parois extérieures sont caractérisées par la matière du béton de gravier.

La difficulté résidait dans le choix de la distribution précise des plages colorées sur les parois. Ces dernières comptant plusieurs milliers de faces distinctes, il convenait de visualiser l'effet escompté avant exécution puis d'établir un document exploitable sur le chantier. Les archives de la Fondation Le Corbusier retracent la démarche créative, progressive et expérimentale, à l'origine de la « colorisation » de l'Unité d'habitation: une fois la gamme colorée déterminée, l'architecte fit établir des plans d'axonométrie de chaque façade, vue sous deux angles différents.

Un premier jeu de plans fut couvert de pastilles colorées formant un « nuage ». Une fois l'harmonie recherchée obtenue, un deuxième jeu de plans fut coloré de manière plus réaliste, avec chaque face de loggia ou de brise-soleil affectée de la couleur retenue. Un dernier jeu de plan, numéroté, était destiné au chantier.

Au cours des études préparatoires au chantier de restauration, la question de la polychromie s'est rapidement imposée comme étant un enjeu déterminant dans la pertinence du projet.

Elle concernait en effet l'une des parties communes et classées de l'ouvrage ayant subi le plus d'altérations volontaires.

La restauration de ce programme, bien qu'étayée par une documentation de première main, a été complexe. Au fil du temps, les couleurs se sont affadies et ont été modifiées, au gré de campagnes de réparation, individuelles ou collectives, concertées ou non. Les dégradations semblent avoir débuté rapidement après la construction, puisque les archives locales mentionnent un contentieux en malfaçon, puis des repeints peu après la livraison.

Certaines loggias ont ensuite été repeintes par leurs occupants, avec des teintes soit approchantes, soit radicalement différentes. De nombreux brise-soleil originellement bleus ont été refaits en blanc, de façon à apporter ainsi plus de lumière, notamment en partie basse, mais au prix d'un appauvrissement du programme coloré d'ensemble.

Grâce à l'étude des archives de la Fondation Le Corbusier et à l'exécution de sondages, la distribution initiale des couleurs et le chromatisme exact ont été retrouvés.

### **La distribution des couleurs**

La distribution des couleurs a été précisément décrite dans des documents provenant de l'atelier Le Corbusier.

Grâce sondages effectués sur les surfaces repeintes en blanc, les anciennes couches de peinture ont pu être identifiées. La totalité des loggias incluses dans la tranche d'essai ont donc été rétablies dans leurs couleurs d'origine. Elles présentent aujourd'hui un aspect éclatant conforme aux souhaits de l'architecte.

### **Le chromatisme**

La gamme colorée de la « cité radieuse » est connue sous le nom de « clavier Salubra », établi en 1931 pour une manufacture de papier peint de Bâle. Une seconde gamme sera élaborée en 1959.

Si la distribution et le chromatisme de la plupart des surfaces colorées ne posaient pas de problèmes, certains panneaux, notamment les rouges et les jaunes, présentaient des anomalies, telles que la superposition de plusieurs nuances proches entre elles et la discordance entre les teintes retrouvées par sondage et la gamme de référence. Il eut été envisageable que les restitutions se réfèrent aux caractéristiques de la couche la plus ancienne révélée par sondage. Toutefois, l'examen attentif et exhaustif des archives du chantier a permis la découverte d'une note de chantier.

- Restauration de la façades Ouest ; début chantier 2005 ; durée 4 ans ; coût : 4 000 000 €.



© François Botton - Fondation Le Corbusier - ADAGP



© François Botton - Fondation Le Corbusier - ADAGP

Suite a de nombreuses chutes de morceaux de béton, de réparations non pérennes, et des purges coûteuses et inopérantes, La restauration de la façade en béton préfabriqué a été engagée. Les éléments les plus dégradés ont été remplacés et les éléments conservés ont fait l'objet d'un traitement préventif contre la corrosion.

La remise en peinture et la restitution de la polychromie des loggias se sont faites d'après les documents d'archive de la Fondation Le Corbusier et des sondage des surfaces originales.

- Restauration de l'étanchéité du toit-terrasse et réparation de certains éléments de maçonnerie.
- Restauration de l'étanchéité du local chaufferie 2010 ; durée 4 mois ; coût : 320 000 €



© François Botton - Fondation Le Corbusier - ADAGP



© François Botton - Fondation Le Corbusier - ADAGP

Suite a de nombreuses infiltrations, et à l'occasion du remplacement de la chaudière, la restauration des structures de la chaufferie enterrée a été réalisée ainsi que la réfection de l'étanchéité de surface. Le revêtement de sol original (niveau et texture) a été restitué grâce aux vestiges retrouvés. Les édicules originaux ont été restitués.



© François Botton - Fondation Le Corbusier - ADAGP

- Restauration de l'étanchéité du dôme ; début 2009 ; durée 1 an ; coût : 300 000 €

Suite a des infiltrations, au décollement du revêtement de béton et à une ancienne réparation du dôme par un revêtement plastique, le dôme a été remis en état. Le revêtement de surface a été déposé ; la réfection de l'étanchéité et du revêtement en béton a également été réalisée.



© François Botton - Fondation Le Corbusier - ADAGP

- Restauration de l'étanchéité solarium ; début 2009 ; durée 1 an ; coût : 200 000 €

Une extension anarchique du gymnase a été démolie. La façade sud du gymnase a été remise en état. La réfection de l'étanchéité au sol et du revêtement de sol en ciment ont été réalisés. Les édicules ont été remis en état.

- Extension du SSI sécurité incendie suite à l'incendie de 2012 ; fait en 2013 ; durée 3 mois ; coût : 200 000 €
- Travaux de reconstruction suite à l'incendie - en cours ; durée des travaux : de février 2012 à septembre 2014) ; coût : 8 000 000 € TTC



© 2012 ; François Botton - Fondation Le Corbusier - ADAGP



© 2012 ; François Botton - Fondation Le Corbusier - ADAGP



© 2012 ; François Botton - Fondation Le Corbusier - ADAGP

Le 9 février 2012, un incendie a causé la destruction totale de douze appartements et quatre chambres d'hôtel. Une centaine d'appartements a été également sinistré. Cela a entraîné pour la copropriété d'importants travaux de reconstruction et aussi de mises aux normes. Une restauration a déjà été réalisée afin de restituer les appartements selon les dispositions d'origine (notamment restitution des cuisines et des escaliers). Cette opération a décalé la restauration de la façade Est, déjà programmée.

La sécurité Incendie de l'immeuble a été renforcée avec l'installation en 2013, dans chaque appartement d'une détection avec alarme centralisée dans le PC Sécurité.

- Restauration de l'appartement 50 ; durée des travaux : de 2007 à 2013 ; coût : 36947,44 €<sup>13</sup>

A l'initiative de son propriétaire, l'appartement 50, protégé au titre des Monuments Historiques a été restauré<sup>14</sup>.

- recherche des couleurs d'origine sous les repeints, et remise en couleurs d'origine,
- recherche/restauration/remise en service des éléments de robinetterie d'origine qui avaient été remplacés (mitigeur douche, baignoires, robinets, siphons...),
- dépose d'éléments d'aménagement (étagères) qui avaient été ajoutés au dos des meubles de Le Corbusier dans les années 1960,
- remise au norme de l'électricité et restitution des quelques interrupteurs qui avaient été remplacés par des modèles basiques dans les années 1970 et 1980.

- Étude de l'appartement 643 - en cours ; première phase réalisée en 2012, coût 4257 euros TTC ; deuxième phase, non réalisée (en attente de programmation) ; coût : 9650 euros TTC

L'étude de l'appartement 643 est une étude stratigraphique destinée à déterminer le plus précisément possible la palette de cet appartement qui pourra servir de modèle pour la restauration d'autres appartements.

<sup>13</sup> La restauration a été subventionnée par la DRAC à hauteur de 16827 €.

<sup>14</sup>Un site dédié à l'appartement (<http://www.appt50lc.org/>) présente de manière détaillée la restauration de l'appartement.

Ce travail consiste donc en :

- des sondages : ouverture de fenêtres de 5 à 7 cm environ et dégagement de chaque couche jusqu'aux couches de peinture d'origine. Ces sondages sont très exhaustifs, réalisés sur murs, plafonds, mobilier... (première et deuxième phases, environ 130 sondages ont été réalisés dans la première phase),
- des analyses des couches d'origine (liants-pigments-coupes stratigraphiques) - *deuxième phase*,
- de la spectrocolorimétrie - *deuxième phase*,
- la mise au point d'un nuancier - *deuxième phase*.

### 5.2.2. Les interventions dans la zone tampon

L'entretien usuel du parc est assuré par la Direction des Espaces Verts de la Ville de Marseille.

Un planning prévisionnel de prestations horticoles à réaliser sert de base à ce suivi assuré alternativement par les personnel municipal où l'entreprise adjudicataire selon les disponibilités. Le coût annuel de cette activité est d'environ 36 000 € / an.

En complément de l'entretien annuel Un certain nombre d'opérations de maintenance sont réalisées chaque année dans ce Parc, en particulier

- Les réparations d'arrosage
- La réparation des jeux
- La réparation de mobiliers
- La reprise de stabilisés

Le Coût moyen de ces petits travaux est d'environ 10 000 € / an.

Afin de mieux maîtriser la gestion des arbres de ce site, la Direction des Espaces Verts a procédé en 2008 à un inventaire général et à un diagnostic précis de certains sujets plus âgés. Ces documents servent de guide à la programmation des interventions sur les arbres depuis 2009.

Le parc aménagé très sommairement depuis une trentaine d'années commence à démontrer des signes évidents de vieillissement. C'est pourquoi il a été décidé en 2008 de créer une opération de remise à niveau générale.

Un budget de 395 000 € a été voté par le conseil municipal pour réaliser ces travaux sur plusieurs années.

Un certain nombre d'opérations ont déjà été réalisées (notamment 100 000€ en 2008 pour les plantations complémentaires de végétaux. 25 pins d'Alep, 200 Arbustes, la remise en état du mur de clôture séparant la propriété du Parking Casino, le réaménagement du Parc à Chiens ; 40 000 € en 2010 pour les plantations d'arbres et d'arbustes dans la Butte arrière ,5 pins, 2 Kakis, 230 arbustes, le réaménagement paysager du talus arrière de l'immeuble, 600 vivaces, 3 humilis).

L'association des habitants, en partenariat avec la ville, a créé un espace de compost avec jardin partagé en 2013 dans un espace dédié dans le parc et constitue le quatrième jardin partagé de la ville.

L'extension de la protection « Monument Historique » sur les abords immédiats de l'Unité d'habitation (fiche-action n°2) devrait permettre d'améliorer la conservation et la gestion de ces espaces.

## 5.3 Développement culturel et touristique autour de l'élément constitutif du Bien

### 5.3.1 Valorisation touristique

#### L'accueil du public

Depuis mai 2008 après l'avis favorable de la Commission de Sécurité de la Ville de Marseille et l'accord du cabinet de gestion Foncia, des visites de l'Unité d'habitation sont organisées par l'Office de Tourisme et des Congrès de Marseille. Elles sont effectuées par des guides conférenciers formés.

Les visiteurs particuliers qui se rendent individuellement sur place peuvent visiter gratuitement l'immeuble tous les jours de 9h à 18h. Ils doivent théoriquement prendre contact à l'arrivée avec l'agent de sécurité dans le hall qui leurs indique les lieux classés visitables (le hall d'entrée, les troisième et quatrième rues, le toit-terrasse) et leur fait signer au préalable le cahier des visiteurs. Le conseil syndical estime cependant à environ 10 000 le nombre de visiteurs qui ne se signalent pas. Le compte des visites reste donc approximatif (probablement près de 50 000 visiteurs en 2013).

L'Office de Tourisme et des Congrès de la ville de Marseille est seul habilité par le syndicat des copropriétaires à organiser les visites pour les groupes de plus de dix personnes<sup>15</sup>.

La convention de mise à disposition de l'appartement 643 (type E classé Monument Historique) entre le syndicat des copropriétaires et l'Office de Tourisme et des Congrès, signée le 12 novembre 2013, a permis de renforcer la présence de l'Office sur le site.

Les visites guidées sont conduites par des guides badgés de l'Office de Tourisme et des Congrès (sauf celles réalisées auprès du public scolaire par le le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône<sup>16</sup>) et proposées depuis le mois de décembre 2013.

Trois types de visites ont été mises en place:

- des visites guidées pour individuels (visites publiques) : mardi-samedi hors jours fériés à 14h30 et 16h30 (et à 10h30 les samedis de vacances scolaires et ponts depuis février),
- des visites guidées pour les groupes : lundi-samedi hors jours fériés,
- des visites guidées pour les scolaires par le CAUE (accord Office de Tourisme/CAUE, voir *infra*) : mardi hors jours fériés.

Par ailleurs, des visites guidées supplémentaires sont organisées du mardi au samedi (hors jours fériés) à 10h30 en juillet et août.

Des visites bilingues français/anglais sont également mises en place tous les vendredis et samedis à 10h en juillet et août.

#### **Le public cible :**

La typologie des visiteurs est variée avec :

- Des étudiants et professeurs des écoles d'architecture, des Beaux-Arts, de design, de France et de l'étranger.

<sup>15</sup>Cette nouvelle organisation permet de limiter les conflits d'usage avec les habitants et une procédure spécifique a été mise en place avec le syndicat de copropriétaire, en accord avec le PC sécurité (gestion de la clé de l'appartement 643 et signature du registre ; communication de la liste des groupes Office de Tourisme de la semaine suivante par courrier électronique au PC sécurité, au conseil Syndical et au syndic).

<sup>16</sup>Il s'agit d'une association aux missions de services publics, financée par la taxe d'aménagement.

- Un public scolaire (primaires, collèges, lycées) essentiellement de la région.
- Un public important de visiteurs étrangers (visiteurs éclairés) provenant du monde entier.
- La clientèle des commerces de l'Unité d'habitation.

### **Fréquentation**

Pour la période du 18 décembre 2013 au 31 mai 2014 :

- Plus de 3 000 visiteurs en visites guidées individuelles.
- Plus de 350 groupes (Office de Tourisme et CAUE).

### **Perspectives**

Un flyer français/anglais de présentation du site et des visites guidées sera mis en place en collaboration avec la Fondation Le Corbusier (fiche-action n° 5).

Une réflexion va être engagée sur la signalétique intérieure en collaboration avec la Fondation Le Corbusier (fiche-action n° 5).

## **5.3.2 Action en faveur de la culture, de l'éducation et de la recherche**

La « vie culturelle » de l'Unité d'habitation est particulièrement dynamique. Cette valorisation culturelle est, pour l'essentiel, assurée par les habitants de l'immeuble à travers des initiatives ponctuelles ou récurrentes de propriétaires, de commerçants ou de l'Association des habitants. Cette sous-partie recense les principales actions engagées sans prétendre à l'exhaustivité.

Par ailleurs, l'Unité d'habitation est un édifice emblématique de la ville de Marseille. Dans le cadre de « Marseille-Provence Capitale Européenne de la Culture », la ville a ainsi proposé en 2013 plusieurs grands événements culturels et a notamment consacré une exposition au travail de l'architecte. Ainsi l'exposition « Le Corbusier » au J1 du 11 octobre au 22 décembre 2013 a accueilli environ 70 000 visiteurs. Parallèlement, Un certain nombre d'événements et manifestations se sont déroulés dans l'édifice.

### **La sensibilisation du public scolaire**

Elle est assurée depuis huit ans par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône (selon les termes d'un partenariat noué avec l'Office de Tourisme et des Congrès de Marseille).

Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement doivent selon la loi du 3 janvier 1977, article 7, alinéa 1 et 2, « développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement... le CAUE contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.» Le CAUE des Bouches-du-Rhône est associé activement aux travaux du pôle pédagogique de la Fédération Nationale des CAUE. Ce pôle de ressources et de compétences « Pratiques pédagogiques auprès des jeunes » a pour mission de mutualiser les actions de sensibilisation de tous les CAUE et de promouvoir les CAUE auprès de leurs partenaires des Ministères de l'Éducation Nationale et de la Culture.

Une politique de pédagogie de l'architecture est donc mise en place en direction du milieu scolaire. Des relations de proximité sont nouées avec le Rectorat, l'Inspection d'Académie mais aussi le Conseil Général avec un large éventail de propositions. Le CAUE propose des journées thématiques, « Passeport 13 », financées par le Conseil Général.



Ces sorties, conçues et animées par le CAUE, ont pour objectif une meilleure compréhension du cadre de vie, une meilleure connaissance du patrimoine architectural et paysager du département et une ouverture sur la modernité (Le mas, l'Hôtel du Département, Euroméditerranée, la Reconstruction : Vieux-Port et Unité d'habitation).

Le CAUE des Bouches-du-Rhône, en partenariat avec les CAUE du Gard et de l'Hérault, propose un atelier lors de « La rentrée en images » à Arles avec diverses thématiques selon les années, « Chroniques urbaines: lire et écrire la ville » en 2010, « nos limites en 2011 », « 30 ans d'architecture » en 2012...

Dans le cadre de l'enseignement d'histoire des arts, obligatoire de l'école primaire au lycée, le CAUE est sollicité pour des visites guidées de l'Unité d'habitation. L'incendie du 9 février 2012 a été à l'origine de l'annulation de toutes les visites pour l'année 2012 mais les visites ont normalement repris à partir de 2013. 650 élèves et 26 classes y ont participé (960 élèves en 2011).

Le CAUE entend continuer à développer de nouvelles actions auprès des scolaires (fiche-action n°4).

### **Le centre d'art « Marseille-Modulor » (MaMo)**

Le MaMo est un projet du designer français Ora-Ïto qui fait l'acquisition du gymnase en 2010 sur le toit terrasse de l'Unité d'habitation. Après avoir fait aménager l'ouvrage et fait démolir une extension inauthentique, il le convertit en centre d'art contemporain.

Le Mamo accueille ponctuellement une boutique, un café, une librairie. La création d'une résidence d'artiste est envisagée.

Il s'agit ainsi de favoriser l'accueil de jeunes artistes (éventuellement en résidences de création) en hiver dont les travaux seront exposés en intérieur et une exposition d'un artiste de renommée internationale chaque été<sup>17</sup> qui investit les espaces intérieurs et extérieurs.

En 2013, c'est Xavier Veilhan qui a présenté au Mamo des œuvres exclusives pour son exposition « Architectones » et en 2014, le centre d'art a accueilli Daniel Buren pour l'exposition « défini, fini, infini ».

Le Mamo emploie une personne l'été ainsi que deux stagiaires (personnel variable en fonction des expositions).

L'Association « loi de 1901 » Marseille Modulor exploite les expositions. Les investissements (aménagement), à hauteur de 800 000 € ont été faits par la structure qui détient l'actif immobilier (atelier Ora-Ïto). Ces opérations ont été réalisées avec le soutien des Audi Talents Awards.

### **L'Association des Habitants :**

L'Association gère un certain nombre d'équipements et de locaux communs. Elle propose un certain nombre d'événements culturels pour les habitants. Les différentes activités sont regroupées au sein de sections sous la responsabilité d'un membre du conseil d'administration. Certaines actions sont devenues récurrentes :

- Projections de films (salle de cinéma et toit terrasse) en partenariat avec l'INA, le festival de Marseille et Le Grand Mirage (23 films en 2013) et animation du ciné-club.
- Expositions d'artistes organisées dans le hall de l'immeuble et sur le toit terrasse.
- Concerts et pièces de théâtre.
- Animation de la bibliothèque.

---

<sup>17</sup>Le Mamo est visitable tous les jours de 11 h à 18 h (tarif de 5 €).

En 2013 (année de la labellisation « Marseille capitale européenne de la Culture ») et 2014, l'Association a par exemple organisée ou co-organisée (non exhaustivement):

- une animation artistique multidisciplinaire en mai 2013 : « Plus radieuse la vie » (exposition éphémère sur le toit terrasse des sculptures et des dessins de plusieurs artistes suivie d'un défilé de mode),
- une soirée avec débat en juin 2013 (sur le toit terrasse) sur le thème de la danse avec la projection d'un film : « Les nuits égyptiennes » (organisée par le festival de Marseille),
- l'accueil en septembre 2013, dans le cadre de l'opération « Place à la danse » de deux ballets contemporains : « Shérazade », une chorégraphie de Mario Becherinni (dans le jardin) et « Corps et Cités », une création de Bénédicte Raffin (sur le toit terrasse),
- la présentation d'un travail mené par des artistes berlinois en résidence (mois d'octobre 2013) sur la base d'une combinaison de musiques et d'entretiens avec des habitants sur le thème : « La parole est aux usagers »,
- la tenue d'une pièce de théâtre (dans la salle de cinéma) : « Nature morte dans un fossé » par la compagnie du théâtre Vertigo en 2013,
- la projection en 2013 du documentaire « Hiver Nomade », de Manuel Von Stürler en présence du réalisateur,
- la projection en 2013 du film « Goulag » en version intégrale, de Iossif Pasternak et Hélène Chatelain, présenté en deux soirées, en présence de Iossif Pasternak,
- l'exposition des œuvres de Claude Morin Saint-Georges qui met en relation l'architecture de l'Unité d'habitation et celle de l'usine Arcelor Mital de Fos-sur-Mer en 2014,
- un concert de musique baroque au jardin d'hiver de Jean-Paul Serra en 2014...

## **L'Appartement 50**

Tous les deux ans, l'appartement n°50, protégé au titre des Monuments Historiques et scrupuleusement restaurés, est ouvert gratuitement au public à l'occasion d'expositions estivales de certains grands noms du monde du design. Les visites sont organisées par les propriétaires tous les après-midis (sauf lundi et dimanche) du 15 juillet au 15 août.

L'appartement a accueilli Jasper Morrison en 2008, les frères Bouroullec en 2010, Konstantin Grcic en 2012 et Pierre Charpin en 2014. Les exposants s'approprient l'espace en faisant dialoguer leurs productions avec les installations originales de Le Corbusier et de Charlotte Perriand. Ces expositions permettent d'apporter, selon les souhaits des propriétaires, un nouvel éclairage sur la complexité spatiale de l'appartement et de proposer une expérience de visite plus immersive du monument historique.

Deux contraintes s'imposent donc aux exposants :

- l'appartement est protégé et les installations ne peuvent pas nuire à son authenticité,
- Les installations s'inscrivent dans un espace habité et doivent donc être compatibles avec les usages quotidiens d'un appartement dont la vocation n'est pas muséale.

Le principe instauré depuis la première exposition en 2008 est que chaque designer participant à l'opération invite son successeur.

Un site Internet (<http://www.appt50lc.org/>) présente les actions engagées par le propriétaire dans l'appartement (travaux de restauration, expositions, ouvrages...)

## **La cellule 516 « zone d'art habité »**

Le principe imaginé par le propriétaire est que chaque artiste séjourne quelques jours dans la cellule, afin de définir ce que signifie ici le terme « habiter ». Il est libre d'interagir avec

l'architecture, la charge intime et la fonction domestique de la cellule, il peut s'approprier l'ensemble des espaces, modifier la disposition des meubles et des objets, les faire disparaître, les remplacer par d'autres, il peut changer l'attribution des pièces, faire le vide par endroits, le plein par ailleurs. En revanche, il a la contrainte de maintenir le lieu habitable pour les propriétaires pendant les trois mois d'ouverture. L'artiste leur donne cependant des instructions quant au mode d'habitation / cohabitation avec les œuvres installées.

En 2013, l'exposition « Absalon – Habiter la contrainte » a occupé la cellule 516.  
En 2014, l'appartement a accueilli Claude Lévêque (« Être plus fou que celui d'en face »).

Il s'agit de proposer des visites immersives de l'appartement ; chaque visiteur s'engageant à passer 45 minutes, pleines et incompressibles, à l'intérieur de la cellule 516 en tant que résident temporaire des lieux, il est ainsi invité à habiter la cellule 516 comme il l'entend, dans l'espace de contraintes et de libertés défini par le dispositif (possibilité de lire, de s'allonger, de prendre son repas...).

Deux « médiateurs », habitent la cellule 516 pendant la journée. Ils accueillent les hôtes, surveillent l'appartement, les œuvres et les personnes. Ils peuvent éventuellement accompagner les visiteurs dans leur expérience.

Le lieu est visitable gratuitement pendant l'été, sur réservation, les jeudis, vendredis et samedis de 12h et 18h.

La collection « Les actes de la cellule 516 » offre en particulier une publication sur chaque exposition.

Un site Internet (<http://www.cellule516.com/>) présente le dispositif.

### **La librairie et les éditions Imbernon**

La librairie créée en 2002 et les éditions Imbernon se situent dans la troisième rue de l'Unité d'habitation. Elles sont spécialisées en architecture, urbanisme, arts décoratifs et arts plastiques contemporains (XXème et XXIème siècles). La librairie offre en particulier un choix important d'ouvrages et de revues spécialisées de et sur Le Corbusier.

La librairie et les éditions Imbernon s'impliquent dans de nombreuses actions en faveur de la mise en valeur de l'élément constitutif du Bien (publication d'ouvrages, organisation d'événements culturels notamment en partenariat avec l'Association des habitants...)

## 5.4 Le Plan d'actions

Le plan d'actions correspond aux objectifs de conservation et de valorisation de l'élément constitutif du Bien.

### 5.4.1 Les fiches-action

Cinq actions s'échelonnant sur une période allant de 2014 à 2020/2021 font l'objet de fiches.

<b>Fiches-action :</b>	<b>Dénomination</b>
<b>Fiche-action n°1 :</b>	Création d'un comité local de gestion de l'élément constitutif du Bien
<b>Fiche-action n°2 :</b>	Extension de la protection Monument Historique sur le jardin et le poste de collecte des ordures de l'Unité d'habitation
<b>Fiche-action n°3</b>	Restauration de la façade Est de l'Unité d'habitation
<b>Fiche-action n°4</b>	Sensibilisation du public scolaire
<b>Fiche-action n°5</b>	Amélioration de la signalétique intérieure de l'Unité d'habitation

## **FICHE-ACTION N°1**

### **Création d'un comité local de gestion de l'élément constitutif du Bien**

**Localisation du projet:** Unité d'habitation de Marseille

**Maître d'ouvrage :** Syndicat des copropriétaires, sous le contrôle de la Direction régionale des affaires culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur

#### **Objectifs :**

Un comité local de gestion de l'élément constitutif du Bien doit être mis en place afin de valider le plan de gestion et d'assurer le suivi des actions envisagées. Il s'agit également d'un espace permettant l'échange d'informations. Il fait le point sur les éventuelles réclamations. La mise à jour et la révision du plan de gestion sont réalisées sous sa responsabilité.

#### **Description du projet et actions prévues :**

Le propriétaire gère l'élément constitutif du Bien et décide des actions à entreprendre pour son entretien et sa restauration. Le comité local de gestion de l'élément constitutif du Bien veille au respect du cadre paysager de l'Unité d'habitation en s'appuyant sur la servitude de champs de visibilité des Monuments Historiques et sur les recommandations du Plan Local d'Urbanisme.

Il est force de proposition et apporte un soutien dans la mise en œuvre des actions. Il peut faire office de conseil scientifique sur certains projets (présence de représentants de la DRAC, du CAUE, invitation d'experts...).

Le comité local de gestion de l'élément constitutif du Bien se réunit une fois par an sauf circonstances particulières qui justifieraient des réunions supplémentaires.

Le syndic de copropriété, avec l'appui de la DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur, assure la coordination du comité. Un compte rendu sera établi à chaque réunion sous sa responsabilité.

#### **Acteurs et partenaires du projet:**

- Syndicat des copropriétaires et syndic de copropriété
- Commune de Marseille
- Communauté urbaine Marseille Provence Métropole
- Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Fondation Le Corbusier
- Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Bouches-du-Rhône (CAUE13)
- Office de Tourisme et des Congrès de Marseille
- Toutes personnes compétentes dont l'expertise permet d'améliorer la gestion de l'élément constitutif du Bien

#### **Résultats attendus et indicateurs:**

- Suivi annuel des objectifs du plan de gestion.
- Assiduité des partenaires aux réunions du comité.
- Comptes rendus annuels de la réunion du comité.
- Proposition et/ou validation d'actions par le comité.

**Tableau de suivi du programme d'actions et calendrier prévisionnel :**

<b>Phase de l'action</b>	<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>Dates prévues*</b>	<b>Dates effectives*</b>	<b>État d'achèvement (%)Budget prévisionnel</b>	<b>Budget prévisionnel</b>	<b>Commentaire</b>
Réunions annuels du comité de suivi	Syndicat des copropriétaires	2015-2021			Sans objet	
Réunions exceptionnelles	Syndicat des copropriétaires	2015 -2021			Sans objet	

**\*Lancement - Achèvement**

## FICHE-ACTION N°2

### Extension de la protection Monument Historique sur le jardin et le poste de collecte des ordures de l'Unité d'habitation

**Localisation du projet:** Parcelle de l'Unité d'habitation de Marseille  
**Maître d'ouvrage :** Ville de Marseille / DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur

#### Objectifs :

L'objectif de cette action est de renforcer la protection de la parcelle d'assiette de l'Unité d'habitation. La parcelle correspond aux limites de l'élément constitutif du Bien. Le jardin et le poste de collecte des ordures ménagères ne sont pas protégés et leur conservation n'est pas assurée. Il s'agit dans un premier temps d'assurer la protection des voiries, espaces végétalisés et éléments architectoniques dont l'authenticité a été établie. A moyen / long terme, la restauration de ces œuvres pourra être envisagée.

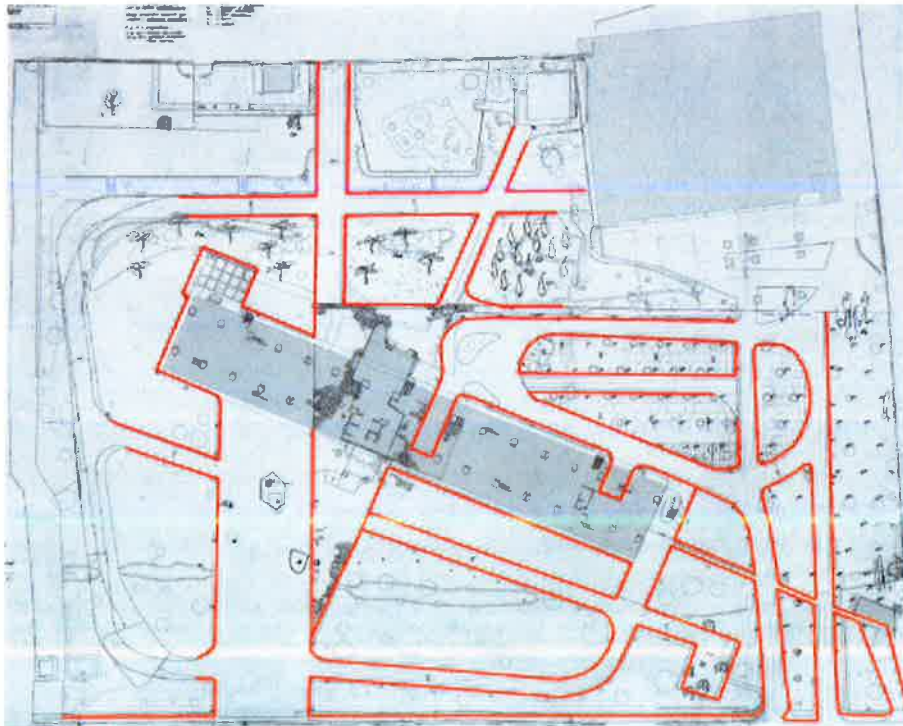
Une étude de l'agence Pierre-Antoine Gatier, Architecte en Chef des Monuments Historiques et Inspecteur Général des Monuments Historiques, établie en 2009, a fait un diagnostic de ces ouvrages et proposé des préconisations quant à leur restauration / conservation. La présente fiche s'appuie sur cette étude .

#### Description du projet et actions prévues :

- **Le jardin**

L'analyse de l'évolution du parc depuis 1952 (par l'exploitation des documents planimétriques et iconographiques disponibles) met en avant la permanence globale des tracés et cheminements d'origine.

#### 2. ETUDE COMPARATIVE CE QUI A PERDU : LES TRACES



Collage du plan d'aménagement du terrain M.M. N° A017 et du plan actuel du jardin de l'Unité d'Habitation

Seule la partie sud du parc a subi des transformations importantes. L'aire de repos a été modifiée à l'angle sud-est du jardin, et le tracé du cheminement piétonnier a légèrement basculé.

Pour ce qui est de la partie sud-ouest du parc, les documents d'archives ne révèlent pas d'aménagement particulier, il est donc difficile de savoir si l'état actuel des tracés correspond à ceux dessinés à l'origine.

Enfin, quelques transformations mineures sont visibles au niveau du parking, à l'ouest. Un terre plein a été aménagé récemment afin de faciliter la circulation des voitures.

Un certain nombre de constats et propositions avaient été faites dans l'étude de 2009 afin de restituer à terme les dispositions originelles du jardin gérée par la ville de Marseille. :

1. Afin de rétablir la hiérarchisation originelle des circulations au sein du parc de l'Unité d'Habitation de Marseille, il semble nécessaire de restituer les caractéristiques intrinsèques de chacun des cheminements. Les matérialités de sol en particulier devront faire l'objet d'une attention spécifique afin de permettre aux usagers d'identifier correctement chacune des viabilités.
2. Deux types de végétaux sont identifiables sur les plans d'aménagement du jardin de l'Unité d'Habitation de Marseille : les essences déjà présentes sur le site, notamment à l'est du parc et les essences rapportées sur l'ensemble de la parcelle pendant l'intervention de Le Corbusier. Les intempéries et les grands événements climatiques ont en partie modifié la biodiversité originellement établie.
3. Les éléments maçonnés en béton armé, s'ils n'ont pas disparu, ont clairement subi l'érosion du temps. Le mobilier urbain dessiné par Le Corbusier était peu présent dans les plans d'aménagement du parc. Un seul banc pour l'ensemble du parc avait été prévu. Et aujourd'hui, les vestiges de ce mobilier tendent à disparaître.

• **Le poste de collecte des ordures ménagères :**



Façade principale ; Cliché. Lucien Hervé entre 1952 et 1955 ; Archives FLC L2-2-90-70

collecte des ordures ménagères fonctionne actuellement de manière indépendante. Entourée d'une récente haie de troène de plus

de deux mètres, et de nombreux arbres et Le poste de collecte des ordures ménagères a été entièrement modifiée dans ses premières années d'existence du fait des plaintes récurrentes des services de la ville de Marseille relativement à son fonctionnement.

Actuellement, il ne s'agit plus d'une grille autonettoyante qui gère la séparation des eaux usées et des déchets, mais plutôt un système d'élévation de panier percé. Ce système, toujours en fonction est constitué d'éléments en acier qui subissent des dégradations.

Ces modifications internes ont eu peu d'incidence sur l'aspect général du bâtiment bien que quelques percements pour la ventilation de l'édifice aient été obstrués.

Des traces de vieillissement sont présentes sur les quatre façades et des réparations ponctuelles en surface du béton attestent de récents comblements de fissures.

Enfin, d'un point de vue urbain, le poste de



d'arbuste, il est difficile de le distinguer depuis le boulevard Michelet et depuis l'intérieur du jardin.

La protection de cet ouvrage permettra la conservation avancée des dispositifs d'origine et garantira que la réalisation des travaux de restauration dans le respect de l'architecture actuellement en place. L'étude avait d'ailleurs proposé un certain nombre de propositions d'intervention pour le poste de collecte.

Afin de rétablir les perméabilités visuelles entre le poste de collecte des ordures ménagères, le jardin de l'Unité d'Habitation et le boulevard Michelet, il est nécessaire d'abattre la haie de troènes et de supprimer la grille et le portillon métalliques qui définissent un espace clos sans pertinence avec les intentions originelles de Le Corbusier. De même, de manière à rétablir la lisibilité du lieu, toutes les essences rapportées récemment devront être abattues et la flore originelle restituée. D'un point de vue urbain, la cohérence du plan masse serait rétablie.

Enfin, pour assurer un écoulement des eaux satisfaisant, le curage du ruisseau la Gouffone, à l'arrière du bâtiment, devra être effectué.

Si le poste de collecte des ordures ménagères a subi des transformations presque immédiatement après sa construction, elles n'ont eu que très peu d'incidences sur son aspect extérieur. Les travaux de restauration de façades concerneraient donc essentiellement le nettoyage des maçonneries en béton armé noircies par l'érosion, la purge des comblements de fissures récents et des reprises ponctuelles à l'aide d'un matériau s'approchant de celui d'origine, accompagné d'un traitement physico chimique.

Ces interventions devront respecter la trame constituée par les marques de banchage sur toutes les façades.

Afin de garantir la ventilation nécessaire à l'édifice, les percements tubulaires dans les façades est et ouest devront être désencombrés et le béton les constituant restauré.

L'auvent sur la façade principale est un ouvrage fragile qui doit être restauré avec le plus grand soin. Des traces d'efflorescences en sous face sont apparues récemment. La mise en place d'une étanchéité devra donc être étudiée.

Les portes métalliques donnant accès à l'édifice devront être traitées contre la corrosion et repeintes dans leur tonalité d'origine.

Afin d'assurer la perméabilité et l'étanchéité du bâtiment, la verrière devra être révisée. Le châssis doit être traité contre la corrosion et les joints avec la maçonnerie vérifiés et si nécessaire remplacés. Un pan de verre conforme à la réglementation en vigueur pourra être étudié.

Les documents d'archive concernant l'intérieur de l'édifice sont aujourd'hui insuffisants pour penser restituer une disposition d'origine. Toutefois, comme pour les façades extérieures, on observe sur les parois internes de l'édifice des marques de verdissement sûrement dues à la perméabilité du lieu et à l'insuffisance de la ventilation.

Il est donc nécessaire de prévoir un nettoyage des maçonneries en béton armé, la purge des comblements de fissures récents et des reprises ponctuelles à l'aide d'un matériau s'approchant de celui d'origine, accompagnées d'un traitement physico chimique de la matière. Ces interventions devront respecter la trame constituée par les marques de banchage sur toutes les parois intérieures.

Dans le but de rétablir au mieux les dispositions originelles connues, il pourrait être envisageable de restituer l'éclairage rasant des parois courbes prévu initialement dans les plans de Le Corbusier, après l'extraction de l'actuel agencement d'éclairage au dessus de la petite porte métallique.

Afin d'assurer la sécurité des services d'entretien, tous les éléments maçonnés à l'intérieur du bâtiment devront être révisés, restaurés dans leur configuration d'origine. Les gardes corps et les échelles métalliques devront eux aussi faire l'objet d'une révision intégrale :

décapage, traitement anti-corrosion et peinture dans les tonalités d'origine. Un nettoyage complet des surfaces devra être organisé pour assurer la pérennité de l'édifice.

La structure mécanique de triage des déchets a sans doute été remplacée sous l'égide de Le Corbusier lui-même. Étant toujours en état de marche, il semble indispensable de veiller à la prolongation de son fonctionnement. Une adaptation aux normes actuelles du système de filtrage pourra être étudiée.

Les travaux de restauration concernent donc pour l'essentiel le maintien, le nettoyage et les réparations des éléments en acier constituant le système de levage de panier percé. Les tôles perforées par la corrosion doivent être remplacées et les aciers décapés, traités contre la corrosion et repeints. Pour assurer le parfait fonctionnement du système, les éléments coulissants devront être graissés, le treuil de levage vérifié mécaniquement et le système électrique de mise en marche révisé complètement, voire mis en conformité selon les dispositions actuelles.

L'accumulation des matières organiques s'avérant très corrosif pour les bétons, il sera nécessaire de traiter en profondeur la trémie en béton qui recueille les déchets ménagers continuellement et d'adapter une étanchéité de type résine. Le dispositif de fermeture en acier de l'entonnoir devra suivre le même traitement que tous les éléments métalliques de l'édifice : décapage, dispositif anti-corrosion et peinture.

De manière à maintenir le bon fonctionnement du dispositif de traitement des eaux usées, toutes les structures en béton permettant l'acheminement des eaux sales à l'intérieur de l'édifice doivent être révisées, curées et nettoyées intégralement.

#### Acteurs et partenaires du projet:

- Commune de Marseille
- Syndicat des copropriétaires et syndic de copropriété
- Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Fondation Le Corbusier

#### Résultats attendus et indicateurs:

- Protections des ouvrages
- Actualisation des tableaux du bilan sanitaire assurant le suivi régulier de l'état de conservation des ouvrages.

#### Tableau de suivi du programme d'actions et calendrier prévisionnel :

Phase de l'action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Dates effectives*	État d'achèvement (%) Budget prévisionnel	Budget prévisionnel	Commentaire
Protection du jardin	DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur	2016 / 2017			Sans objet	
Protection du Poste de collecte des ordures ménagères	DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur	2016 / 2017			Sans objet	

\*Lancement - Achèvement

## **FICHE-ACTION N°3**

### **Restauration de la façade Est de l'Unité d'habitation**

**Localisation du projet:** Unité d'habitation de Marseille

**Maître d'ouvrage :** Syndicat des copropriétaires

#### **Objectifs :**

L'incendie de février 2012 avait différé la poursuite du chantier de restauration de l'Unité d'habitation. Les travaux reprennent et concernent maintenant la façade Est de l'ouvrage.

#### **Description du projet et actions prévues :**

les travaux de restauration de la façade Est ont été votés en juillet 2014 par l'Assemblée générale des copropriétaires.

Les travaux reprendront globalement les prestations réalisées sur la façade ouest : les éléments les plus dégradés seront remplacés et les éléments conservés feront l'objet d'un traitement préventif contre la corrosion.

Les loggias seront remis en peinture et leur polychromie restituée d'après les documents d'archive de la Fondation Le Corbusier et des sondage des surfaces originales avec parallèlement la réparation des désordres supplémentaires engendrés par l'incendie de février 2012.

Techniquement, une différence concernera l'expérimentation de l'application de béton fibré en inox, destiné à améliorer la durabilité des éléments minces préfabriqués de façade tout en conservant l'aspect de surface.

A l'issue de cette nouvelle tranche de travaux, il restera à traiter la façade sud et le soubassement (piliers et sol artificiel dont seules quatre travées ont été traitées dans un tranche d'essai).

#### **Acteurs et partenaires du projet:**

- Syndicat des copropriétaires et syndic de copropriété
- Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Fondation Le Corbusier
- Commune de Marseille

#### **Résultats attendus et indicateurs:**

- Contrôle et évolution des financements alloués aux projets de restaurations (budgets de l'État et de la Ville de Marseille, subventions, mécénat).
- Élaboration systématique d'un état « avant - après » pour tous les travaux engagés permettant d'alimenter un bilan annuel soumis à l'appréciation du Comité de Suivi national.
- Actualisation des tableaux du bilan sanitaire assurant le suivi régulier de l'état de conservation du Bien.

**Tableau de suivi du programme d'actions et calendrier prévisionnel :**

Phase de l'action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Dates effectives*	État d'achèvement (%) Budget prévisionnel	Budget prévisionnel	Commentaire
Restauration de la façade Est de l'Unité d'habitation	Syndicat des copropriétaires	Janvier 2015 / 2017			4 600 000,00 € (première tranche 2014/2015 : 768000€)	

**\*Lancement - Achèvement**

## FICHE-ACTION N°4

### Sensibilisation du public scolaire à la valeur universelle exceptionnelle de l'œuvre architecturale de Le Corbusier

**Localisation du projet:** Unité d'habitation de Marseille

**Maître d'ouvrage :** Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône

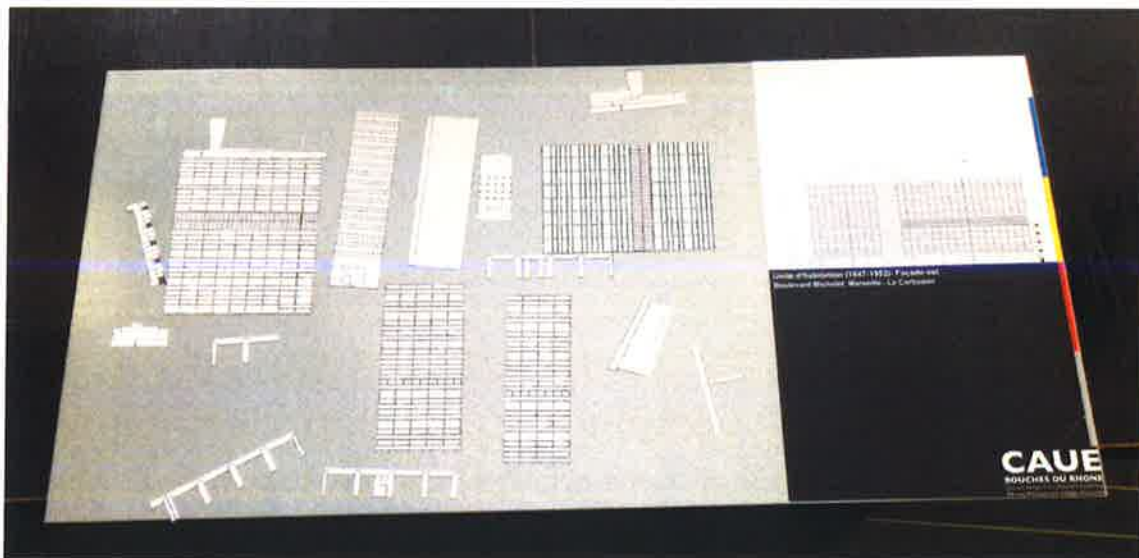
#### Objectifs :

La sensibilisation du jeune public, avec la réalisation d'outils pédagogiques, la mise en place de journées de sensibilisation à l'architecture, la formation des enseignants est au cœur des activités du CAUE des Bouches-du-Rhône. Le CAUE intervient depuis plusieurs années pour sensibiliser plus particulièrement le jeune public à la contribution de l'Unité d'Habitation à la Valeur Universelle Exceptionnelle de l'œuvre de Le Corbusier.

#### Description du projet et actions prévues :

Le travail à destination des scolaires est assuré par des agents du CAUE. Il s'agit de proposer de nouveaux outils ludiques à vocation pédagogique pour encourager le public scolaire à découvrir l'œuvre de Le Corbusier et l'Unité d'habitation. Plusieurs supports ont été envisagés et sont en cours de développement (les illustrations qui suivent sont présentées à titre d'exemple et n'offrent pas une vision définitive du projet) :

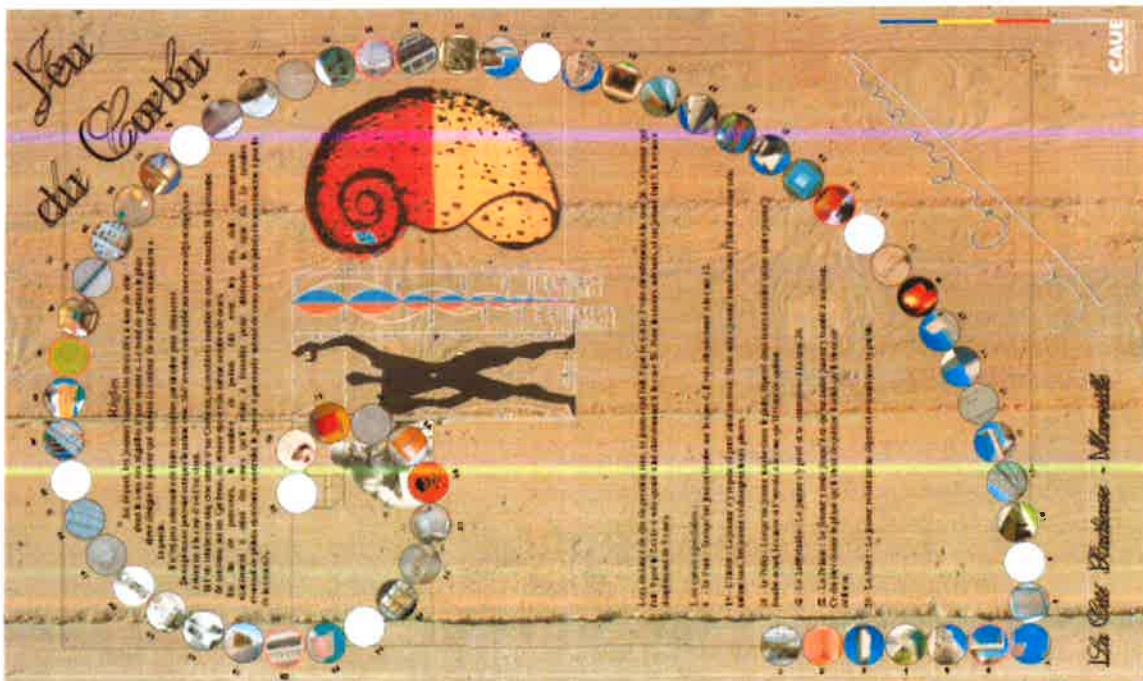
- Un jeu façade aimanté sur une plaque en métal.



- Un jeu façade numérique.



- Un jeu de l'oie Le Corbusier.



### Acteurs et partenaires du projet:

- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) des Bouches-du-Rhône
- Office de tourisme et des congrès de Marseille
- Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Fondation Le Corbusier
- Syndicat des copropriétaires

### Résultats attendus et indicateurs:

- Productions de nouveaux supports.
- Suivi des actions réalisées.
- Mesure de l'évolution de la fréquentation de l'Unité d'habitation par des familles avec enfants (question sur le profil des visiteurs).
- Mesure de l'évolution du nombre de scolaires visitant l'ouvrage.
- Mesure de l'évolution du nombre d'écoles impliquées.

### Tableau de suivi du programme d'actions et calendrier prévisionnel :

Phase de l'action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Dates effectives*	État d'achèvement (%) Budget prévisionnel	Budget prévisionnel	Commentaire
Production de nouveaux support de médiation à destination du public scolaire	CAUE 13	2015			A déterminer	

\*Lancement - Achèvement

## **FICHE-ACTION N°5**

### **Amélioration de la signalétique intérieure de l'Unité d'habitation**

**Localisation du projet:** Unité d'habitation de Marseille

**Maître d'ouvrage :** Office de Tourisme et des Congrès de Marseille

#### **Objectifs :**

L'Office de Tourisme et des Congrès occupe l'appartement 643 de l'Unité d'habitation et a obtenu l'exclusivité des visites groupées. A ce titre, il souhaite s'impliquer davantage dans la politique de valorisation touristique de l'Unité d'habitation.

La signalétique informative et directionnelle intérieure au bâtiment est insuffisante. Son amélioration est envisagée, dans le respect des espaces intérieurs de l'Unité d'habitation.

#### **Description du projet et actions prévues :**

Le projet se décline en deux sous-actions complémentaires :

- La mise en place d'un flyer français/anglais de présentation du site et des visites guidées ; en collaboration avec la Fondation Le Corbusier.  
Ce document sera construit sur la base du guide du monument établi en 2013 à l'occasion de « Marseille, capitale européenne de la Culture ». Outre, l'indication des espaces visitables, ce document offrira des informations minimales sur l'histoire et l'architecture de l'ouvrage.
- Le lancement d'une réflexion sur la signalétique intérieure toujours en collaboration avec la Fondation Le Corbusier.  
Ce projet vise à améliorer l'orientation du public dans le bâtiment et à offrir des informations sur les espaces visités. Il s'agit également d'améliorer la gestion des flux à l'intérieur de l'édifice et de permettre au public de mieux identifier les espaces dont la visite est interdite ou soumise à des conditions.
- A plus long terme, une réflexion sur l'amélioration de la signalétique extérieure pourra être engagée.

#### **Acteurs et partenaires du projet:**

- Office de tourisme et des congrès de Marseille
- Fondation Le Corbusier
- Syndicat de copropriétaires
- Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Ville de Marseille et Marseille Provence Métropole (signalétique extérieure)

#### **Résultats attendus et indicateurs:**

- Production des supports de visite
- Production des éléments de signalétique
- Enquête de satisfaction auprès des visiteurs sur la qualité de l'accès à l'Unité d'habitation et la signalétique.



**Tableau de suivi du programme d'actions et calendrier prévisionnel :**

Phase de l'action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Dates effectives*	État d'achèvement (%) Budget prévisionnel	Budget prévisionnel	Commentaire
Mise en place d'un flyer de présentation de l'Unité d'habitation	Office de Tourisme et des Congrès	2015			A déterminer	
Amélioration de la signalétique interne de l'édifice	Office de Tourisme et des Congrès	2015 - 2016			A déterminer	

**\*Lancement - Achèvement**

## >6 ANNEXE

### ANNEXE 1 : arrêté de classement « Monument Historique »

MINISTÈRE DE LA CULTURE  
ET DE LA COMMUNICATION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

#### ARRÊTÉ

COPIE POUR INFORMATION ET EXÉCUTION  
A M. ... DUN KE L.  
CONSERVATEUR RÉGIONAL DES MONUMENTS HISTORIQUES

portant classement parmi  
les monuments historiques de l'Unité  
d'habitation Le Corbusier dite  
"Cité Radieuse" à MARSEILLE  
(Pouches du Rhône)

Le ministre de la Culture  
et de la Communication

N° DÉCRET  
65 802

- VI la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée et complétée par les lois des 27 août 1941, 25 février 1943 et 30 décembre 1966 et par le décret modifié du 18 mars 1924 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 31 décembre 1913 ;
- VU le décret n° 86.693 du 4 avril 1986 relatif aux attributions du ministre de la Culture et de la Communication ;
- VU le décret n° 84.1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des commissaires de la République de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique ;
- VU l'arrêté en date du 26 octobre 1964 portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques des façades et toitures de l'immeuble dit "Cité Radieuse" boulevard Michelet à MARSEILLE (Pouches du Rhône) ;
- VU l'avis de la Commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique de la région de Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 19 décembre 1985 ;
- La Commission supérieure des monuments historiques entendue en sa séance du 24 février 1986 ;
- VU l'adhésion au classement donnée le 1er juin 1982 par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires ;
- VU les autres pièces produites et jointes au dossier ;
- CONSIDÉRANT que l'unité d'habitation Le Corbusier dite "Cité Radieuse" présente au point de vue de l'histoire et de l'art un intérêt public en raison de la valeur exemplaire de cette oeuvre de Le Corbusier, particulièrement importante dans l'histoire de l'architecture au XXe siècle ;

A R R E T S

ARTICLE 1er. - Sont classées parmi les monuments historiques les parties suivantes de l'unité d'habitation Le Corbusier dite "Cité Radieuse", 200 boulevard Michelet à MARSAILLE (Houches du Rhône) :

- les façades
- la terrasse et ses aménagements
- l'ensemble du contour et terrasse inutilisée et à l'intérieur, les parties comprises suivantes :
- hall d'entrée,
- espaces de circulation avec leur équipement (aménagé)
- l'appartement destiné à la visite (n° 543)

situées sur la parcelle n° 4 d'une commandite de 16 a de ce faisant au cadastre, quartier Sainte-Anne, section C et appartenant en copropriété au profit des copropriétaires de l'unité d'habitation "Le Corbusier" ayant pour représentant responsable la Société Immobilière de Transactions et de Gestion (S.I.T.G.), société, ayant son siège social 16, rue Beauvois à MARSEILLE 1er (Houches du Rhône) et pour gérant Monsieur Christian MICHELI.

ARTICLE 2. - Le présent arrêté se soumettra à l'arrêté du 26 octobre 1984 susvisé.

ARTICLE 3. - Il sera publié au cours des hypothèques de la situation de l'immeuble classé.

ARTICLE 4. - Il sera notifié au commissaire de la République du département, au maire, et au syndic de la copropriété, intéressés, qui seront responsables chacun en ce qui le concerne de son exécution.

Pour expédition  
Le Chef  
du Bureau de la Protection  
des Monuments Historiques

  
Monsieur MICHELI

Fait à Paris, le 20 JUIN 1986

Par le Ministre de la Culture et de la  
Communication  
et par délégation



Le Directeur du Patrimoine  
Christian MICHELI

602196

ARRÊTÉ N° MH-95-11M. 145,

portant classement parmi les monuments historiques de l'appartement n° 50 de l'Unité d'Habitation Le Corbusier, dite Cité Radieuse, à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône)

Le Ministre de la Culture,

VU la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;

VU le décret modifié du 18 mars 1924 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 31 décembre 1913 ;

VU le décret n° 84.1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des commissaires de la République de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique ;

VU le décret n° 95-770 du 8 juin 1995 relatif aux attributions du Ministre de la Culture ;

VU l'arrêté en date du 20 juin 1996 portant classement parmi les monuments historiques des parties suivantes de l'Unité d'Habitation Le Corbusier dite Cité Radieuse à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) :

- les façades
- la terrasse et ses aménagements
- l'ensemble du portique et l'espace qu'il abrite
- et à l'intérieur, les parties communes suivantes : hall d'entrée ; espaces de circulation avec leur équipement (ascenseurs exceptés), l'appartement destiné à la visite (n° 503)

VU l'arrêté en date du 16 décembre 1993 portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en totalité, y compris l'ensemble des éléments conçus pour la cuisine, de l'appartement n° 50 de l'Unité d'Habitation Le Corbusier dite Cité Radieuse à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) ;

VU l'avis de la commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique de la région de Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 29 septembre 1993 ;

la commission supérieure des monuments historiques entendue en sa séance du 14 mars 1995 ;

VU l'adhésion au classement donnée le 28 janvier 1993 par Juliette RIFANT, propriétaire ;

VU les autres pièces produites et jointes au dossier ;

CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES DE MARSEILLE - 3ème B. IFCM

Publia et enregistré le 26 JAN. 1996	
Dépôt. N° 968. N° 741	
Rég. Cent. France (en différé)	
Taxes	✓
Soi.	100
TCSM	100
TVA	

Le Conservateur  
*[Signature]*

CONSIDERANT que la conservation de l'appartement n° 50 de l'Unité d'Habitation Le Corbusier dite Cité Radieuse présente au point de vue de l'histoire et de l'art un intérêt public en raison de son caractère représentatif des cellules d'habitation de l'immeuble conçu par Le Corbusier et de son parfait état de conservation,

A R R E T E

ARTICLE 1er : Est classé parmi les Monuments Historiques, en totalité, y compris l'ensemble des éléments conçus pour la cuisine, l'appartement n° 50 de l'Unité d'Habitation Le Corbusier dite Cité Radieuse, située à MARSEILLE (Bouches du Rhône), 280 boulevard Michelet, sur la parcelle n° 4 d'une contenance de 3ha 80a 40ca figurant au cadastre section C, Sainte-Anne.

L'appartement n° 50 correspondant au lot n° 78 de l'état descriptif du règlement de copropriété appartient à Madame Juliette RIPERT, retraitée de l'enseignement, née le 30 juin 1918 à AHLES (Bouches du Rhône), divorcée de Monsieur OUGIER Georges, demeurant appartement n° 50, Unité d'Habitation Le Corbusier, 280 boulevard Michelet, 13008 MARSEILLE par acte du 17 février 1958 établi en Préfecture des Bouches du Rhône, enregistré à MARSEILLE SSP, 3ème bureau des Hypothèques le 26 février 1958 volume 759 n° 49 bordereau 11.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté complète l'arrêté de classement parmi les monuments historiques du 20 juin 1986 susvisé, et se substitue à l'arrêté d'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques du 16 décembre 1993 susvisé.

ARTICLE 3 : Il sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble classé.

ARTICLE 4 : Il sera notifié au Préfet du Département, au Maire de la Commune et au propriétaire, intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Fait à Paris, le 11 OCT. 1995

Pour le Ministre et par délégation  
Pour le Directeur du Patrimoine empêché  
Le Sous-Directeur des Monuments Historiques

  
Michel REBUT-SARDA

## ANNEXE 2 : Extrait des registres des délibérations du Conseil Municipal

VILLE  
DE  
MARSEILLE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT  
DES  
BOUCHES-DU-RHONE

### EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

*Séance du 25 Octobre 2010*

PRESIDENCE DE MONSIEUR Jean-Claude GAUBIN, Maire de Marseille, Sénateur des Bouches-du-Rhône

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 89 membres.

10/0938/FEAM

**DELEGATION GENERALE VILLE DURABLE ET EXPANSION - Candidature pour l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO de l'Unité d'habitation Le Corbusier - Adhésion à l'association des sites Le Corbusier.**

10-20321-DGVDE

Monsieur le Maire, sur la proposition conjointe de Madame l'Adjointe déléguée à la Qualité de la Ville, à l'Espace Public, à la Propreté, au Pluvial, aux Emplacements et aux Marchés, à la Gestion Urbaine, au Mobilier Urbain et à la Publicité et de Monsieur l'Adjoint délégué au Patrimoine Communal et aux Monuments Historiques, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La Ville de Marseille souhaite participer à la demande de classement au Patrimoine Mondial de l'UNESCO des Sites Le Corbusier en partenariat avec d'autres collectivités locales.

Suite à la décision en juin 2009 à Séville du Comité du Patrimoine Mondial de renvoyer le dossier de candidature déposé par la France, l'objectif est de redéposer un dossier renouvelé selon les préconisations du Comité en janvier 2011, impliquant qu'il soit prêt dès l'été 2010.

Cette décision de renvoi validant la reconnaissance de la valeur exceptionnelle et universelle de l'œuvre de Le Corbusier et le principe d'une inscription en série comporte les compléments d'informations suivants :

- étayer les arguments qui justifient la valeur universelle de l'œuvre : cette demande est du ressort de l'Etat avec l'appui du groupe d'experts,
- améliorer la délimitation des « zones tampons » protégeant les monuments,
- mettre en place des plans de gestion et impliquer les autorités locales dans le processus de gestion des monuments

Cette nécessité pour les collectivités locales partenaires de la candidature de définir les plans de gestion site par site avec des critères communs et de mettre en place des systèmes de protection crédites dans chaque site, a conduit, en collaboration avec les représentants du Ministère de la Culture et de la Communication et de la Fondation Le Corbusier, à la création d'un réseau des villes Le Corbusier

A l'issue de la seconde réunion de travail de ce réseau se déroulant à Firminy en octobre 2009 et au vu de l'expérience de l'association créée pour l'inscription de quatorze sites majeurs Vauban, il a été décidé de constituer une association.

Cette association ne sera pas limitée aux seules communes, mais devra fédérer l'ensemble des acteurs.

Riches de villes de taille et caractère différents, l'association des Sites Le Corbusier a été fondée le 27 janvier 2010 permettant, d'une part, de formaliser cette volonté de solidarité et de mutualisation des actions et, d'autre part, de démontrer une structuration auprès de l'UNESCO.

Les collectivités fondatrices de cette association de droit français, Loi 1901, sont

Les villes de Boulogne-Billancourt, Paris, Pessac, Poissy, Ronchamp, Saint-Dié-des-Vosges, Corseaux, La Chaux de Fonds et Firminy.

Avec le soutien des villes d'Eveux, Marseille, Neuilly-sur-Seine, Roquebrune-Cap-Martin, Genève, Stuttgart, Anvers, du Ministère de la Culture et de la Communication Français, de la Commission France UNESCO et de la Fondation Le Corbusier, la présente association, dont le siège se trouve à Ronchamp, a pour objet :

- d'être force de proposition et de réflexion dans les domaines de la conservation, la protection, la mise en valeur, l'animation et la gestion du patrimoine Le Corbusier,
- de créer les conditions d'échange et de partage de connaissances et d'expériences, dans les domaines cités ci-dessus,
- d'animer un réseau chargé de préserver et promouvoir les sites Le Corbusier auprès du public et des opérateurs touristiques

Elle se propose d'atteindre ses objectifs, notamment par des réflexions menées en son sein, l'organisation de forums et colloques, la gestion d'un site internet, la réalisation de publications et de bulletins d'informations, le recours si besoin, à des prestataires de services spécialisés et tout autre moyen nécessaire à la réalisation de son objet social.

Le bureau de l'association est composé comme suit :

- Président : Marc Petit, Maire de Firminy
- Vice-Président : Benoît Cornu, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire de Ronchamp
- Trésorière : Geneviève Chignac, Adjointe au Maire de Poissy, déléguée à la Culture
- Trésorier Adjoint : Benoît Lorgier, Conseiller Délégué de Saint-Dié des Vosges
- Secrétaire : Pierre-Christophe Baguet, Maire de Boulogne-Billancourt
- Secrétaire adjoint : Jean-Daniel Jeanneret, Architecte du Patrimoine, la Chaux de Fonds

Les statuts de l'association sont annexés au présent projet de délibération.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la démarche d'association des différents sites Le Corbusier,
- d'approuver les statuts de l'association des Sites Le Corbusier,
- d'autoriser l'adhésion de la commune à cette association avec une cotisation annuelle de 100 Euros
- d'accepter de participer au financement des actions spécifiques de l'association avec un plafond de dépenses annuelles de 1.500 Euros
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte afférent à cette délibération

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE  
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES  
OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS**

#### DELIBERE

#### ARTICLE 1

Est approuvée la démarche d'association des différents sites Le Corbusier.

- ARTICLE 2** Sont approuvés les statuts de l'association des Sites Le Corbusier
- ARTICLE 3** Est autorisée l'adhésion de la commune à cette association avec une cotisation annuelle de 100 Euros.
- ARTICLE 4** Est acceptée la participation au financement des actions spécifiques de l'association avec un plafond de dépenses annuelles de 1 500 Euros.
- ARTICLE 5** Les dépenses seront imputées sur le Budget Primitif 2011, section fonctionnement aux lignes budgétaires suivantes :
- nature 6281 - fonction 324 : 100 Euros
  - nature 65 74 - fonction 324 : 1 500 Euros.

Vu et présenté pour son enrôlement  
à une séance du Conseil Municipal  
MADAME L'ADJOINTE DÉLÉGUÉE À LA  
QUALITÉ DE LA VILLE, À L'ESPACE PUBLIC, À  
LA PROPRETÉ, AU PLUVIAL, AUX  
EMPLACEMENTS ET AUX MARCHÉS, À LA  
GESTION URBAINE, AU MOBILIER URBAIN ET  
À LA PUBLICITE

Signé : Martine VASSAL

MONSIEUR L'ADJOINT DÉLEGUE AU  
PATRIMOINE COMMUNAL ET AUX  
MONUMENTS HISTORIQUES

Signé : André MALRAIT

Le Conseiller rapporteur de la Commission FINANCES, ECONOMIE ET  
AMENAGEMENT demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les  
convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié conforme  
LE MAIRE DE MARSEILLE  
SENATEUR DES BOUCHES-DU-RHONE



Jean-Claude GAUDIN



## ANNEXE 3 : Lettre d'engagement du syndicat de copropriétaires

**Note d'intention du syndicat de copropriétaires de l'Unité d'habitation pour la gestion de l'édifice dans le cadre du dossier de candidature à l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial de l'oeuvre architecturale de Le Corbusier.**

Le syndicat de copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic de copropriété et de son conseil syndical a participé à l'élaboration d'un plan de gestion pour l'Unité d'habitation de Marseille et ses abords.

Le syndicat de copropriétaires est très soucieux de garantir la conservation / restauration de l'immeuble et d'encourager les événements culturels permettant sa valorisation.

A ce titre, il a validé les deux grands objectifs généraux du plan de gestion. Il veillera par ailleurs à assurer le suivi des actions envisagées par la mise en place d'un comité local de gestion de l'Unité d'habitation.

Ces grands objectifs sont les suivants:

**Objectif 1 :** *Préservation de la contribution de l'Unité d'habitation à la Valeur universelle exceptionnelle de l'oeuvre architecturale de Le Corbusier.*

L'enjeu principal du plan de gestion est d'assurer la conservation et l'entretien de l'édifice et de ses abords. Il s'agit donc de restaurer l'ouvrage en intégrant les normes actuelles, sans nuire à son authenticité et d'envisager la protection des espaces intérieurs et extérieurs conçus par Le Corbusier.

**Objectif 2 :** *Assurer la promotion culturelle et touristique de l'Unité d'habitation dans le respect de l'intimité de ses habitants et usagers quotidiens.*

Le syndicat de copropriétaires souhaite garantir la quiétude des habitants mais a également la volonté de permettre la transmission des attributs de la VUE à travers les actions de médiation touristique ou patrimoniale qui sont initiées. Il encourage le développement d'événements culturels sur le site mais veille à ce que les actions engagées ne véhiculent pas une image négative de l'Unité d'habitation ou de l'oeuvre de Le Corbusier.

Pour le syndicat des copropriétaires,

Le conseil syndical  
Le syndic de copropriété

Marseille, décembre 2014.



