Cité Frugès , Plan de Gestion

26/11/2014

Hangar G2 Bassin à flot n°1 *quai Armand Lalande* *BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex*
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 *Fax : 33 (0)5 56 99 89 22* *e-mail contact@aurba.org*

Objet de l'étude

Dix villes françaises, accompagnées par le Ministère de la Culture et la Fondation Le Corbusier, présentent un dossier de candidature d'inscription de l'œuvre de Le Corbusier au patrimoine mondial. La Cité Frugès constitue l'un des 17 éléments de cette proposition d'inscription de l'œuvre architecturale de Le Corbusier comme contribution exceptionnelle au *Mouvement Moderne*. La Ville de Pessac a sollicité le concours de l'agence pour élaborer une stratégie de gestion pour la Cité Frugès construite en 1924.

Le document ci-après développe les modalités de gestion du site de la Cité Frugès et de la zone tampon.

Y sont déclinées les actions à mettre en œuvre pour assurer la protection, la conservation et la valorisation du site.

Équipe projet

Sous la direction de
Langlois Corinne

Chef de projet
Langlois Corinne

Équipe projet
Barretto Clara
Dadies Laurent

Avec la collaboration de
Laguille Vincent

Crédit Photos
a'urba
Ville de Pessac - Nikolas Ernult
Habitant de la Cité Frugès - Jean Noël Klaver

Sommaire

1 | Présentation de l'élément constitutif du Bien dans son territoire 5
1.1 | Situation de l'élément constitutif du Bien parmi la série 5
1.2 | Situation de la Cité Frugès dans la région Aquitaine 7
1.3 | Description de l'environnement du site 8

2 | Identification et description des éléments constituant le site 13
2.1 | Données géographiques 13
2.2 | Description des éléments constituant le site 15
2.3 | Statut de la propriété 18
2.4 | Historique et description de l'élément constitutif du Bien 20
2.5 | Accessibilité du site constitutif du Bien 21
2.6 | Activités et fréquentation du site de l'élément constitutif du Bien 21

3 | Processus d'inscription à la liste du patrimoine mondial 23
3.1 | Contribution de la Cité Frugès à la Valeur Universelle Exceptionnelle 23
3.2 | Mesures de protection s'appliquant au site 24
3.3 | L'état actuel de conservation du site 29
3.4 | Facteurs affectant l'élément constitutif du Bien 29

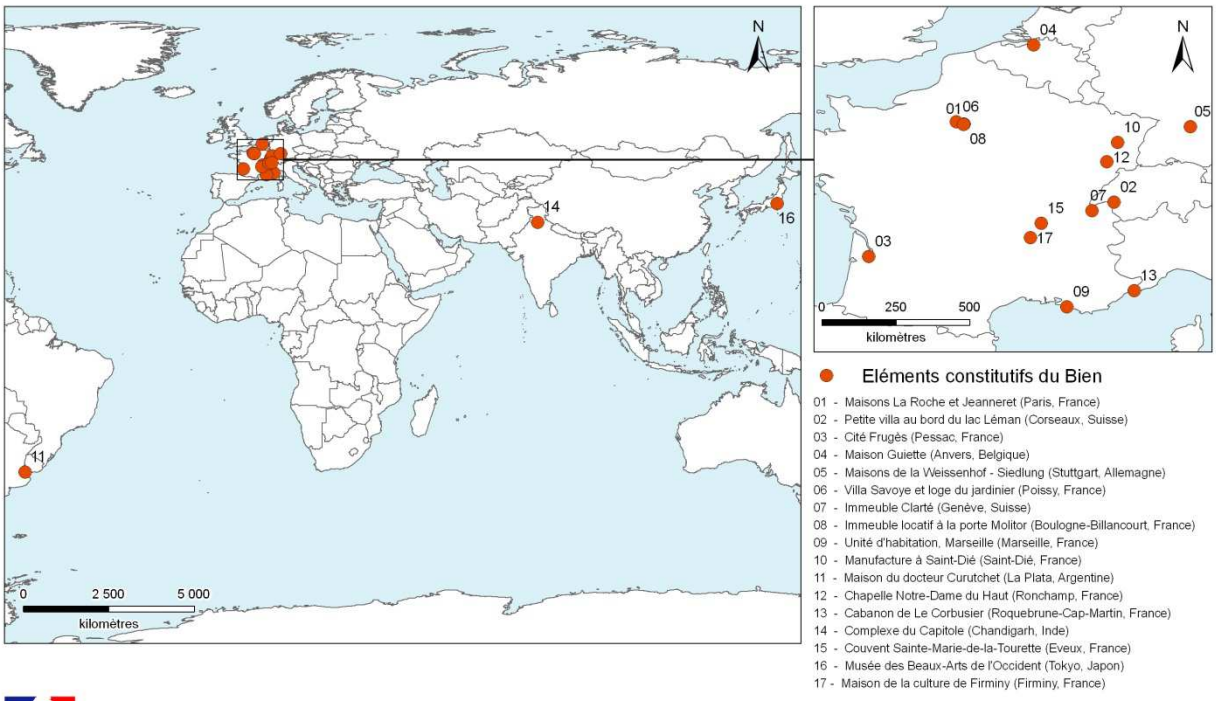
4 | Programme thématique 35
4.1 | Politique de gestion de l'élément constitutif du Bien 35
4.1.1 | Gouvernance et suivi 35
4.1.2 | Les acteurs et leur organisation 36
4.1.3 | Suivi et évaluation 37
4.1.4 | Indicateurs de suivi 38
4.2 | Plan d'action 38
4.2.1 | Le projet urbain et la prise en compte de la Valeur Universelle Exceptionnelle de l'élément constitutif du Bien 39
4.2.2 | Authenticité de l'élément constitutif du Bien et renforcement de la coopération scientifique et culturelle 41
4.2.3 | Restauration et sensibilisation aux valeurs du patrimoine 42
4.2.4 | Renforcement de la participation des habitants et des usagers 43
4.2.5 | Mise en réseau touristique, communication et promotion 44
4.3 | Mise en œuvre 44

1 | Présentation de l'élément constitutif du Bien dans son territoire

1.1 | Situation de l'élément constitutif du Bien parmi la série

Parmi la série des 17 éléments constitutifs du Bien, la Cité Frugès s'inscrit dans les réalisations françaises de Le Corbusier.

Localisation des 17 éléments constitutifs du Bien dans le monde

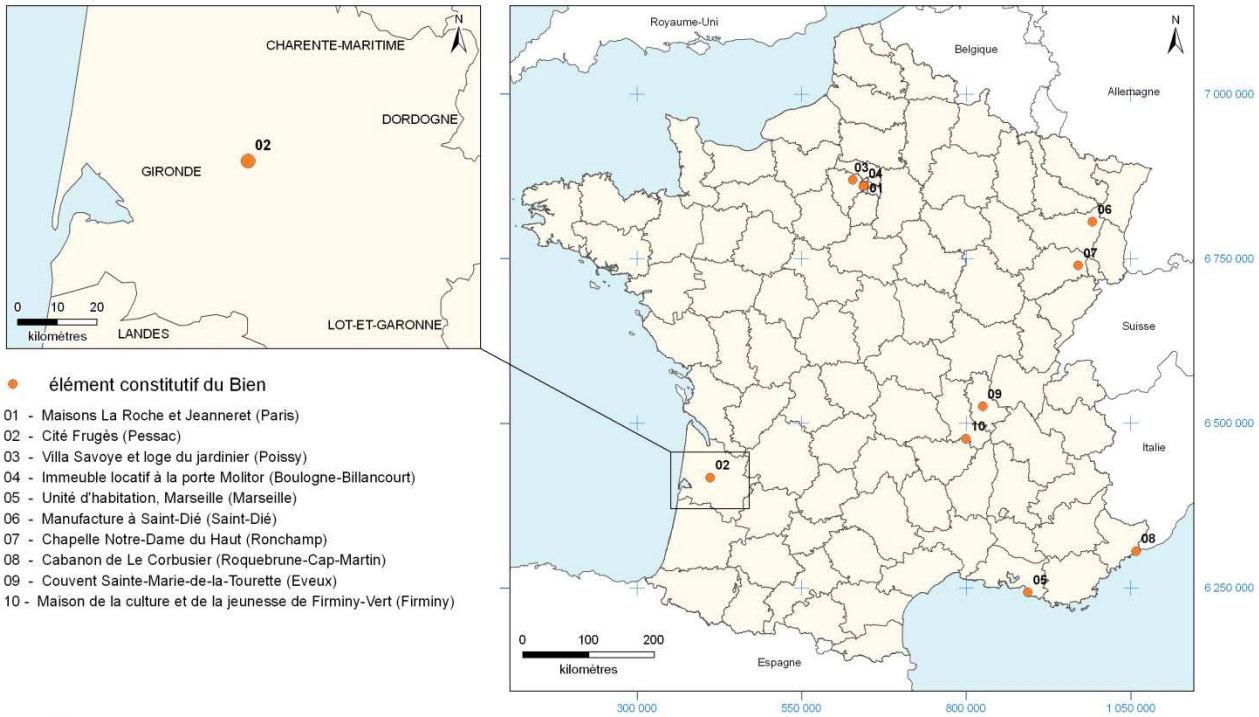


FONDATION LE CORBUSIER

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, Epures - septembre 2010 - Juin 2014
Sources des données patrimoniales : Ministère de la culture et de la communication, 2014
Sources des fonds cartographiques : United Nations Environment Programme, 2001
Projection cartographique mondiale : WGS 84

La Cité Frugès se situe dans l'agglomération bordelaise, dans le sud ouest de la France. L'agglomération bordelaise étant la plus importante de la région Aquitaine.

Localisation des 10 éléments constitutifs du Bien en France



élément constitutif du Bien

01 - Maisons La Roche et Jeanneret (Paris)
02 - Cité Frugès (Pessac)
03 - Villa Savoye et loge du jardinier (Poissy)
04 - Immeuble locatif à la porte Molitor (Boulogne-Billancourt)
05 - Unité d'habitation, Marseille (Marseille)
06 - Manufacture à Saint-Dié (Saint-Dié)
07 - Chapelle Notre-Dame du Haut (Ronchamp)
08 - Cabanon de Le Corbusier (Roquebrune-Cap-Martin)
09 - Couvent Sainte-Marie-de-la-Tourette (Eveux)
10 - Maison de la culture et de la jeunesse de Firminy-Vert (Firminy)

FONDATION LE CORBUSIER

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, Epures - septembre 2010 - Juin 2014
Sources des données patrimoniales : Ministère de la culture et de la communication
Sources des fonds cartographiques : BdCarto® ©IGN 2013 / GeoFLA Départements ©IGN 2013
Coordonnées planimétriques exprimées en mètres - projection cartographique française : Lambert 93

1.2 | Situation de la Cité Frugès dans la région Aquitaine

La Cité Frugès se situe dans la ville de Pessac, à l'ouest de l'agglomération bordelaise.

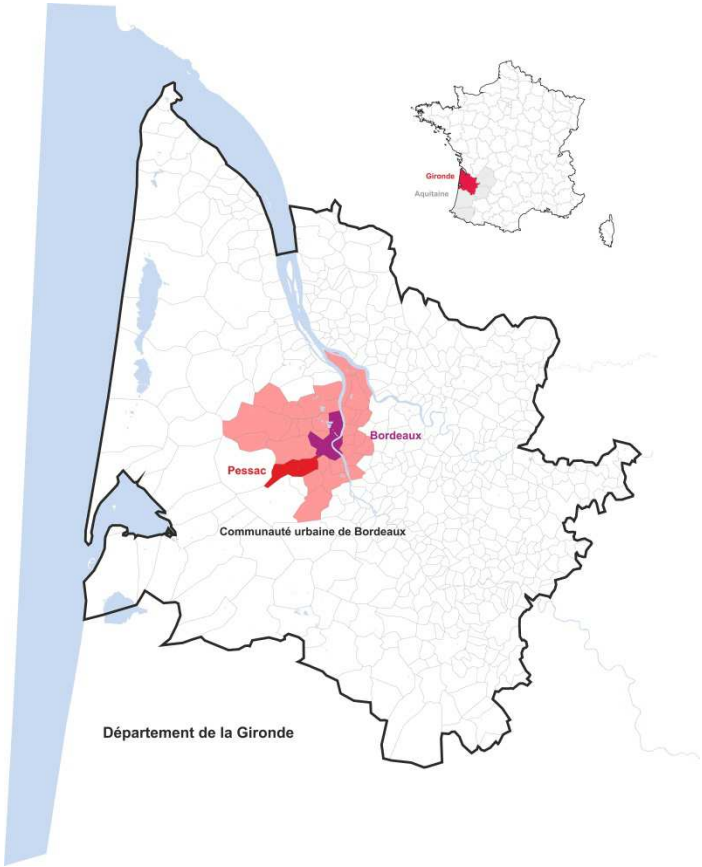


Figure 1- Plan de situation de la commune de Pessac - Source a'urba – juillet 2014

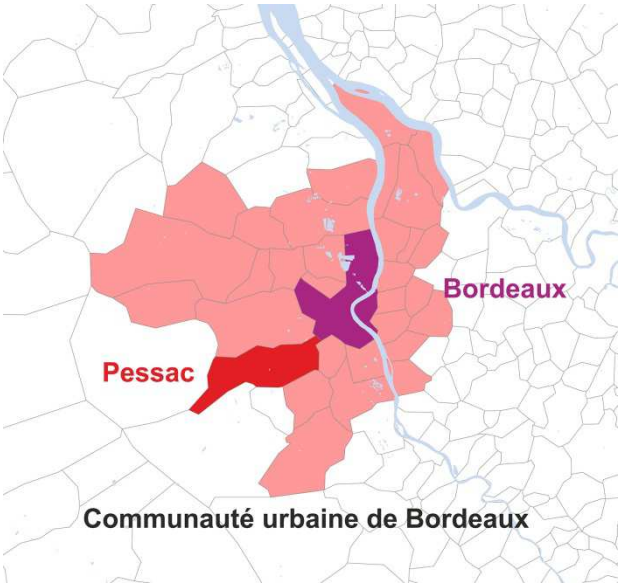


Figure 2 - Pessac au sein de la communauté urbaine bordelaise Source a'urba – juillet 2014

La Communauté urbaine de Bordeaux

En 2011*(source INSEE)* – 720 049 habitants – 28 communes - 55 188 hectares :

L'agglomération bordelaise, sixième de France, connaît depuis plusieurs décennies une croissance régulière de sa population, comme l'ensemble de l'Aquitaine. Dotée de grands gisements fonciers en cœur d'agglomération, elle a construit son projet de développement en prévoyant l'accueil de nouvelles activités et de nouveaux logements sur l'emprise de ces friches urbaines, préservant ainsi les tissus habités de trop grandes mutations.

Elle s'est dotée d'un document de planification urbaine qui lui permet d'accompagner qualitativement ce développement. Elle préserve notamment par divers outils réglementaires son patrimoine territorial : élément ou ensemble bâti, ensemble paysager, milieux naturels sensibles, etc…

De ce fait, malgré une croissance urbaine assez forte, les communes d'origine rurale ont conservé une ambiance très végétale. A Pessac, les grands vignobles, situés au milieu des espaces urbanisés, forment de grandes ouvertures paysagères. La Cité Frugès bénéficie ainsi de la proximité du vignoble du Pape Clément et de plusieurs parcs.

La communauté urbaine est compétente en matière de voirie, de déplacements et d'urbanisme. C'est donc un partenaire privilégié en matière d'aménagement de l'espace. Les travaux d'entretien ou de réfection des espaces publics de la Cité Frugès sont conduits par la communauté urbaine, sur la base des prescriptions établies par la ZPPAUP.

1.3 | Description de l'environnement du site

La ville de Pessac

En 2011*(source INSEE)* – 58 743 habitants — 31 229 emplois - 3 880 hectares

3ème ville du département de Gironde et 4ème ville d'Aquitaine, la commune de Pessac, se développe perpendiculairement à la Garonne, entre la plaine alluviale et la terrasse qui la borde. Elle est sillonnée par le Peugue et ses affluents, courant d'ouest en est vers la Garonne, auxquels sont associés des milieux humides préservés.

Les grands vignobles, classés Pessac Léognan, se sont implantés sur les sols calcaires, situés hors d'eau. La forêt landaise a, quant à elle, été plantée sur les milieux humides et sableux situés à l'arrière de la terrasse alluviale.

Les voies anciennes, reliant le cœur de Bordeaux aux Landes, sont parallèles au tracé des ruisseaux. S'y sont développés plusieurs bourgs d'importance limitée.

Au début du 19ème siècle, la commune était essentiellement rurale et viticole, riche de 1336 habitants. Son développement est régulier au 19ème siècle pour atteindre 2676 habitants en 1866.

En 40 ans, la commune voit alors sa population doubler. En 1926, quand s'édifie la Cité Frugès, celle-ci atteint 8 268 habitants. Une seconde phase de développement aura lieu après 1945, la population passant de 17 769 habitants en 1946 à 58 745 en 2011.

La Ville de Pessac, comme ses voisines de l'ouest de l'agglomération, connaît donc un développement rapide entre la fin du 19ème siècle et 1939. En effet, la construction d'une voie ferrée qui dessert le bassin d'Arcachon mais aussi le grand Sud Ouest, encourage l'implantation de nouvelles activités, industrielles notamment.

En 1900, l'aménagement d'un sanatorium sur l'emprise d'une ancienne propriété viticole amorcera le développement du centre hospitalier Xavier Arnozan qui se poursuit encore aujourd'hui. L'établissement d'origine pouvait accueillir près de 1800 malades, ce qui eut une incidence certaine sur le développement de la commune.

L'aménagement du premier aéroport de Bordeaux, en 1917 à Mérignac, va favoriser le développement d'activités en lien avec l'aéronautique dans ce secteur.

Après les conflits de la 2°guerre mondiale et d'Algérie, la commune voit sa population augmentée du fait notamment de l'accueil de familles rapatriées. Sont alors construits des ensembles d'habitat collectif rompant avec la forme traditionnellement basse de l'architecture rurale.

En 1958, la ville de Pessac est choisie pour l'implantation d'une unité de fabrication de Médailles et de Monnaies. Cette usine à l'architecture caractéristique des années 1970 est aujourd'hui l'un des plus gros centres européens de production de monnaie.

Entre 1968 et 1970 le nouveau campus universitaire de l'agglomération bordelaise est aménagé en grande partie sur le territoire de Pessac. Il accueillera peu à peu les universités anciennement situées dans le centre de Bordeaux, puis plusieurs grandes écoles de formation supérieure, dont l'école nationale supérieure d'Architecture et du Paysage. Cet équipement de niveau métropolitain entraîne un

développement économique et résidentiel. Il accueille aujourd'hui près de 60 000 étudiants.

Dans le même temps, la construction de la rocade bordelaise permet une desserte rapide de la commune et de ses zones d'activités, tout en la coupant en deux. La Cité Frugès, située à l'intérieur de la rocade va bénéficier de l'augmentation des services urbains qui s'y développent peu à peu.

Le modèle résidentiel dominant est individuel, malgré la construction ponctuelle d'ensembles de logements collectifs. De ce fait, la forme de la Cité Frugès, même si elle diffère de ce qui sera produit massivement après 1960, correspond à un modèle d'habitat tout à fait courant dans les communes bordelaises. Après le développement des tissus d'échoppes à Bordeaux et dans les communes limitrophes entre 1850 et 1940, la Cité Frugès comme la « Cité des Castors » également située à Pessac, seront des réponses architecturales et urbaines novatrices pour un habitat individuel moderne et renouvelé. Mais ces expériences resteront marginales jusque dans les années 2000 où ce modèle d'habitat individuel compact inspirera de nouvelles opérations de logements individuels groupés.

Entre 1950 et 2000, la ville de Pessac comme beaucoup de communes de la communauté urbaine a été bâtie de maisons individuelles de type pavillonnaires traditionnelles, d'inspiration plus ou moins régionaliste. L'environnement immédiat de la Cité Frugès en témoigne.

La qualité de ces tissus réside dans leur très forte végétalisation qui déborde sur le domaine public, végétation qui efface la présence d'une architecture banale.

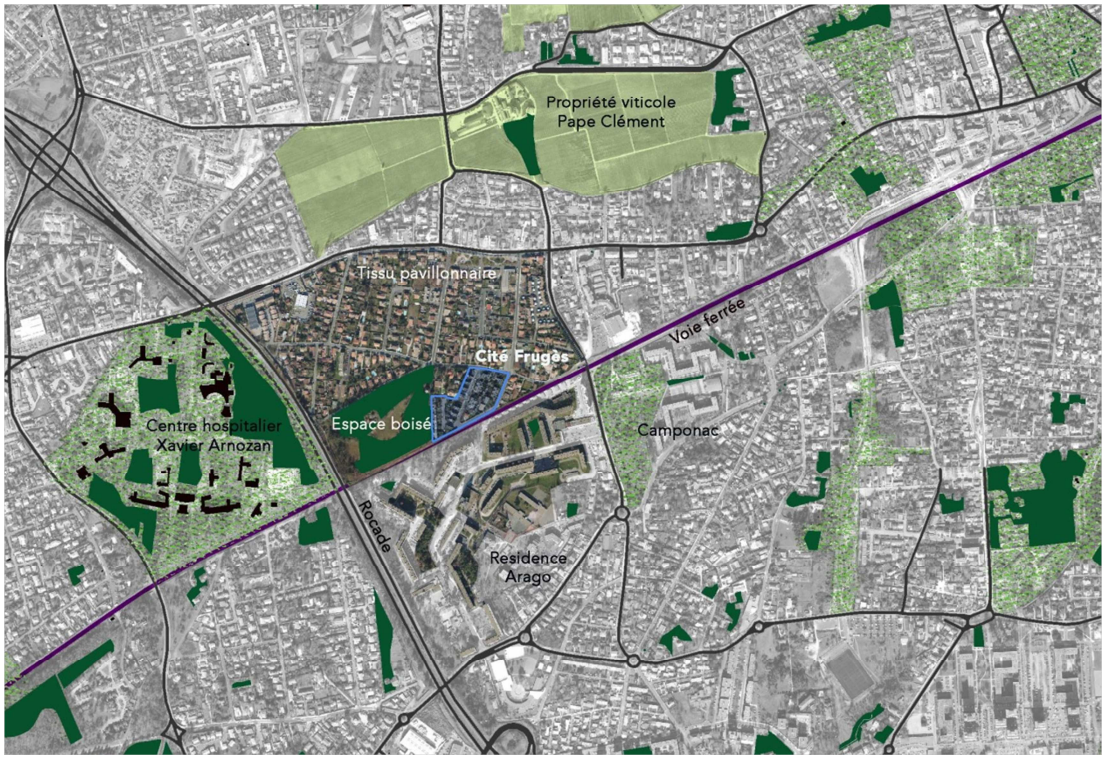


Figure 3 - la Cité Frugès au sein de la commune de Pessac

L'environnement direct de la Cité Frugès:

L'environnement de la Cité Frugès était constitué d'une forêt de pins et de la voie ferrée Bordeaux – Hendaye au sud, le bourg de Pessac se situant à proximité, accessible par l'avenue Pasteur, route d'Arcachon. L'ensemble de maisons était alors isolé de toute accroche urbaine.

Peu à peu, la ville s'est développée en gagnant sur la forêt, insérant la Cité Frugès à la ville. Depuis la réalisation de la rocade, la Cité se trouve à l'intérieur de l'espace urbanisé que définit cette infrastructure.

Deux ensembles d'habitat collectif ont été construits de l'autre côté de la voie ferrée. Les immeubles perceptibles depuis l'avenue Henry Frugès ont un gabarit de R+5 étages. Ceux qui sont situés à l'arrière du massif boisé longeant la voie ferrée ont un gabarit allant de R+4 étages à R+9 étages. L'écran végétal comme le talus de la voie ferrée en limite l'impact.

Les terrains situés au nord et à l'est de la Cité, notamment ceux réservés pour la deuxième tranche de l'opération, ont été lotis et construits d'habitat pavillonnaire discontinu. Il est à noter que l'emprise parcellaire du projet de Cité, même si celle-ci n'a pas été réalisée, est conservée. Dans ce secteur, le gabarit des maisons ne dépasse pas R+1. Des murets longent la voie et les jardins sont perceptibles depuis la rue.

L'environnement de la Cité est donc essentiellement un tissu habité et résidentiel. Le tissu urbain ne permet plus d'opérations immobilières importantes, sauf à regrouper des parcelles et à démolir les maisons actuelles.

La grande propriété qui protège la Cité des nuisances de la rocade à l'ouest est préservée, tant pour la partie bâtie que boisée. La commune a d'ailleurs identifié cet ensemble comme patrimonial.

Un environnement préservé mais une faible lisibilité dans le tissu urbain :

Le projet initial développait un nouveau quartier greffé perpendiculairement à l'avenue Pasteur, constitué de 127 maisons. L'avenue Henry Frugès devait donc devenir un axe urbain butant toutefois sur la voie ferrée. La non réalisation de la seconde tranche de l'opération, en supprimant le lien avec l'avenue Pasteur, a supprimé « l'adresse urbaine » du site. Le développement pavillonnaire des 50 dernières années a accentué l'effacement progressif du caractère urbain du quartier.

Figure 4 - vue aérienne de la Cité Frugès et de son environnement immédiat

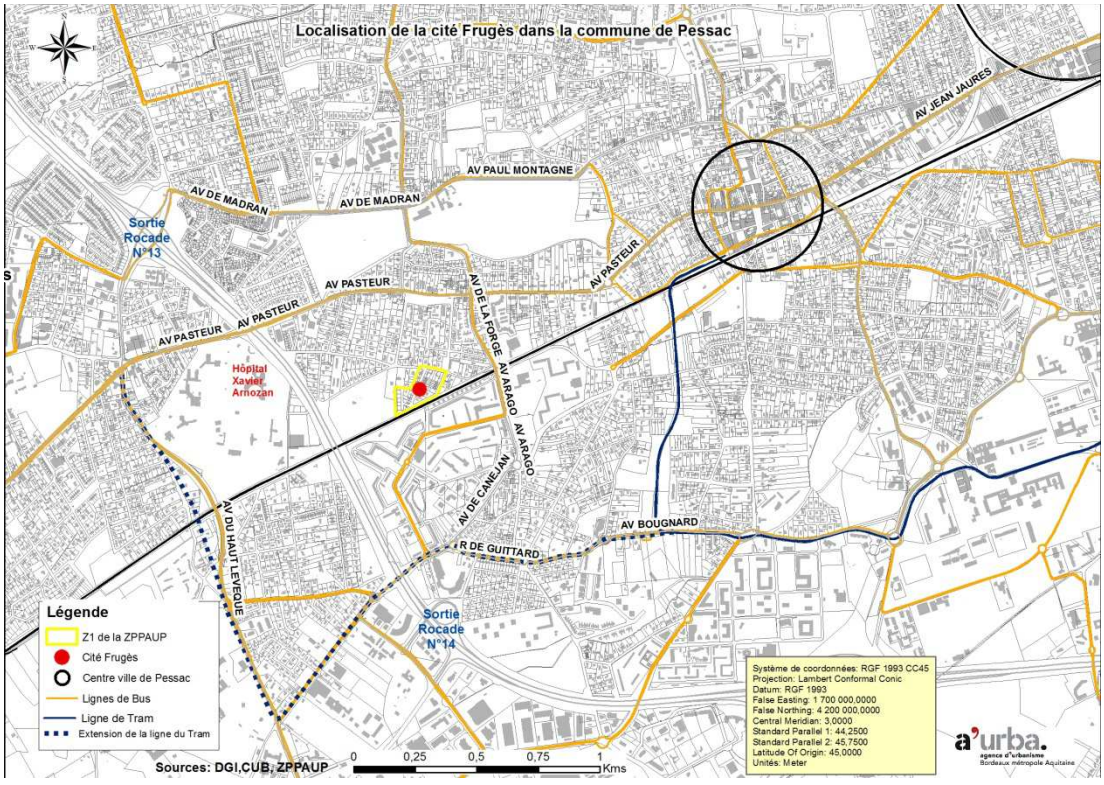


Figure 5 - localisation de la Cité Frugès, son accessibilité depuis la rocade, sa desserte en transport en commun

2 | Identification et description des éléments constituant le site

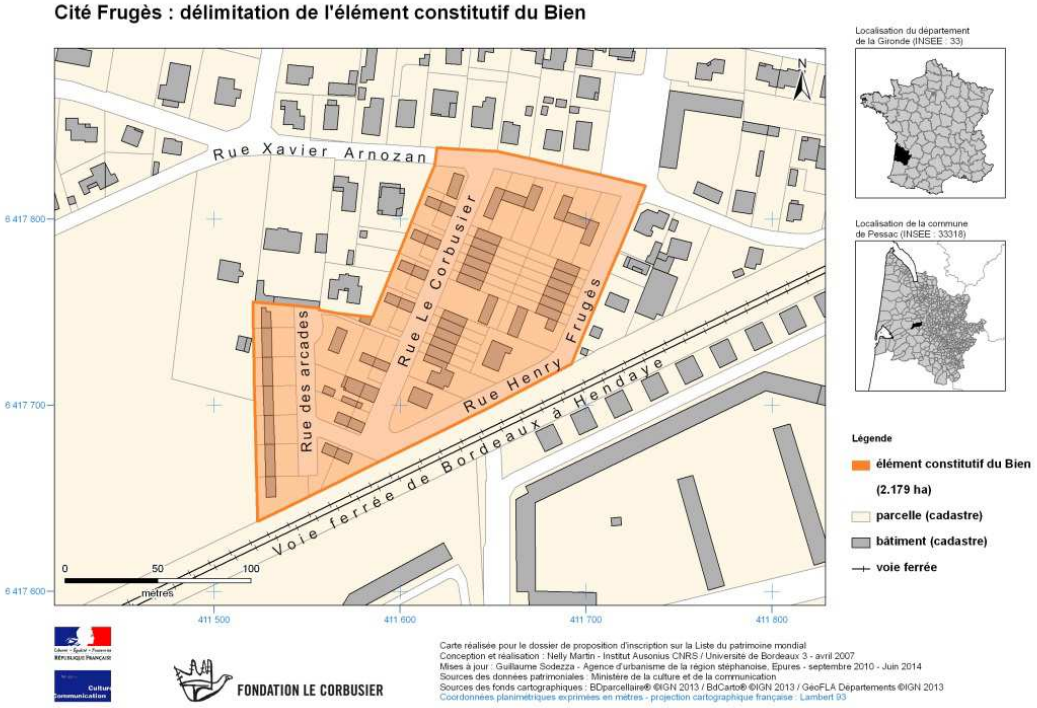
2.1 | Données géographiques

Les limites de l'élément constitutif du Bien proposé pour inscription correspondent à celle du « Site inscrit », servitude établie en application du code de l'environnement et de la Loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.
Le « site inscrit » a vu ses effets suspendus depuis l'approbation de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, qui couvre l'emprise du bien proposé à l'inscription et la zone tampon qui y est associée. La Cité Frugès, dans ce document, correspond à la zone Z1.

L'élément constitutif du Bien comprend l'avenue Henry Frugès, les rues Le Corbusier et des Arcades et une partie de la rue Xavier Arnozan.

Lambert 93 : X=411620 mètres ; Y=6417745 m

Cité Frugès : délimitation de l'élément constitutif du Bien



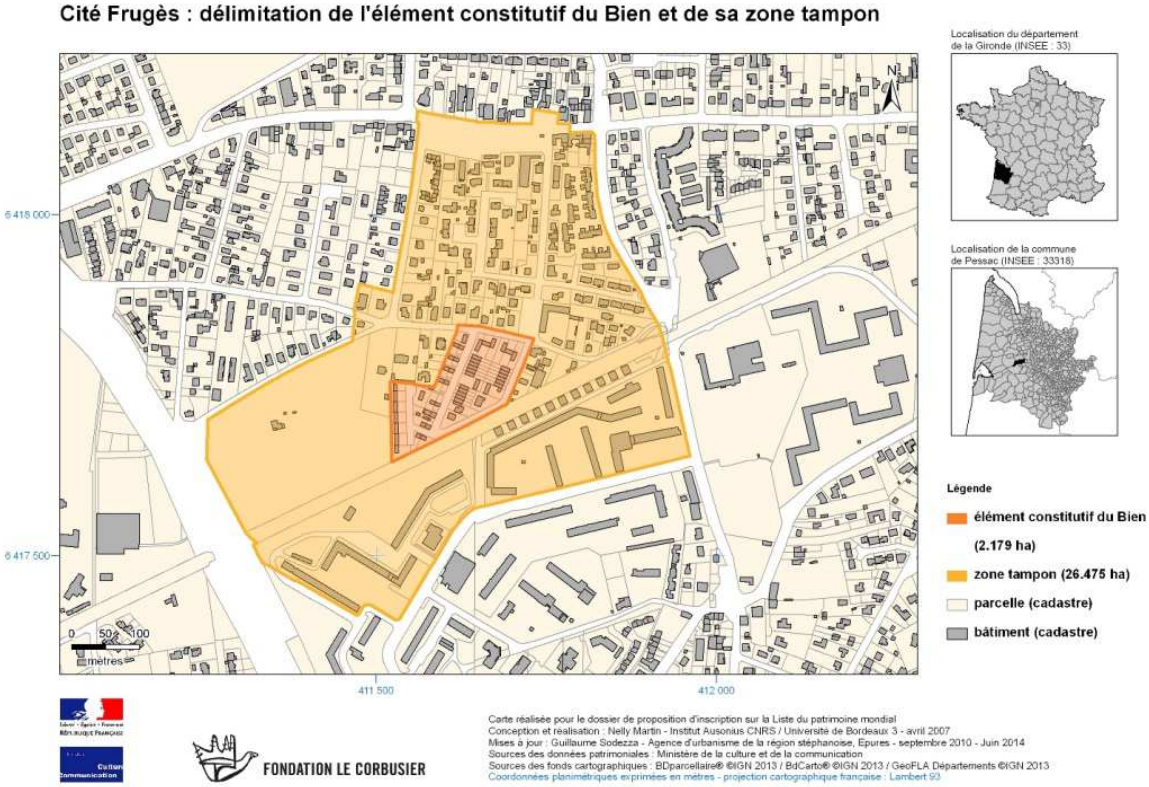
La zone tampon comprend les secteurs urbains dont les mutations pourraient avoir un impact direct sur la perception de la Cité Frugès. Elle reprend le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager, créée en 1998. Cette servitude d'utilité publique s'impose à tous les travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions et aux aménagements à l'intérieur de son périmètre.

L'ensemble du secteur comprend 1780 habitants environ répartis comme suit : 180 habitants dans le périmètre de l'élément constitutif du Bien et 1600 habitants dans sa zone tampon.

La ZPPAUP est déclinée en 7 secteurs en fonction des enjeux de préservation de la Cité Frugès et de mutation de son environnement.

- La Cité Frugès telle qu'elle est proposée à l'inscription – classée en Z1
- La zone boisée qui se trouve en limite est – classée en Z5 et Z4
- La voie ferrée qui borde la Cité au sud depuis son origine – classée en Z7
- L'ensemble de logements collectifs situés au sud au-delà de la voie ferrée – classé en Z6
- L'emprise du projet initial de la Cité, non réalisée, mais qui reste lisible dans le parcellaire et les espaces publics, au nord – classée en Z2
- Les espaces à dominante de maisons individuelles récentes qui entourent la Cité à l'ouest et au nord - classés en Z3 A et B et en Z5

Cité Frugès : délimitation de l'élément constitutif du Bien et de sa zone tampon



FONDATION LE CORBUSIER

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, Epures - septembre 2010 - Juin 2014
Sources des données patrimoniales : Ministère de la culture et de la communication
Sources des fonds cartographiques : BDparcellaire® ©IGN 2013 / BdCarto® ©IGN 2013 / GeoFLA Départements ©IGN 2013
Coordonnées planimétriques exprimées en mètres - projection cartographique française : Lambert 93

2.2 | Description des éléments constituant le site

La Cité Frugès est un ensemble foncier comprenant :
- les espaces publics,
- les espaces communs,
- un ensemble de 50 habitations polychromes, leur jardin et leur clôture, détaillé comme suit :

- 7 maisons à arcades (rue des Arcades) : maisons de 4 pièces reliées entre elles par des voûtes plates au profil tendu, formant ainsi un ensemble continu ;

  Gabarit : R+1

  Surface habitable : 81m² - cour couverte

- 16 maisons Gratte-ciel (rue Le Corbusier) : 8 bâtiments formés de deux logements de 3 pièces identiques accolées dos à dos, surmontés d'une terrasse partiellement couverte, accessible par un escalier extérieur ; un passage carrossable permet d'accéder à l'unité d'habitation en retrait sur la parcelle.

  Gabarit : R+2+ terrasse

  Surface habitable : 75m² - garage et terrasse

- 17 maisons Quinconce (11, rue Le Corbusier et 6, avenue Henry Frugès) : maisons de 3 pièces, de plan nettement rectangulaire regroupées par cinq et six, accolées par leur grand côté, implantées sur des parcelles étroites et profondes ;

  Gabarit : R+1

  Surface habitable : 75m² - cour couverte et jardin suspendu

- 7 maisons Zig Zag (rue Xavier Arnozan) : maisons de 3 pièces, de plan rectangulaire accolées par leur petit côté, disposées alternativement parallèlement et perpendiculairement à la voie ;

  Gabarit : R+1

  Surface habitable : 75m² - cour couverte et jardin suspendu

- 2 maisons Jumelles (rue Le Corbusier et avenue Henry Frugès) : maisons de 5 pièces, de plan rectangulaire implantées parallèlement et en retrait de la voie;

  Gabarit : R+1+ terrasse pour l'une

  Surface habitable : 100m² - cour couverte, jardin suspendu et terrasse

  Gabarit : R+1+ terrasse pour l'autre

  Surface habitable : 100m² - garage, jardin suspendu et terrasse

- 1 maison isolée, dite Vrinat : affectée au chef des travaux, l'ingénieur René Vrinat : maison de 3 pièces, isolée sur la parcelle

  Gabarit : R+1+ terrasse

  Surface habitable : 73m² - cour couverte et terrasse

- 3 maisons bâties après 1945, suite à la destruction durant la seconde guerre mondiale d'une maison de Le Corbusier et du remaniement des parcelles d'origine.

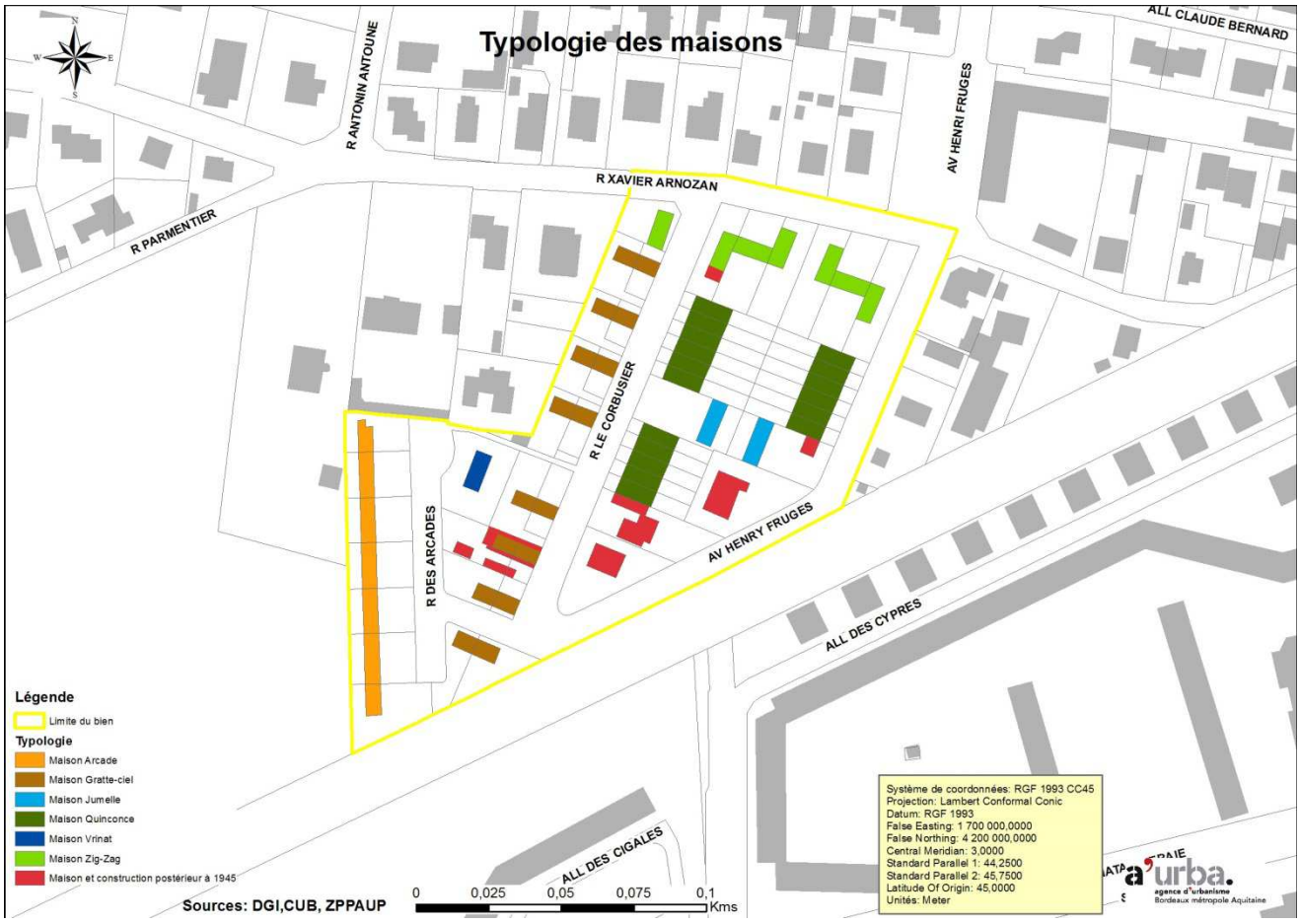


Figure 6 – maison isolée type Vrinat
Un logement

Figure 7 – maison gratte-ciel
Deux logements adossés

Figure 8 – maison arcade
Un logement

Figure 9 – maison quinconce
Un logement

Figure 10 – maison jumelle
Un logement

Figure 11 – maison zig zag
Un logement

2.3 | Statut de la propriété

Nom de l'élément constitutif du bien	N° de parcelles cadastrales	Région	Surface de l'élément constitutif du bien	Surface de la zone tampon
Cité Frugès	Feuille 000 CS01	Aquitaine	2,179 ha	26,475 ha

4 maisons appartiennent à un bailleur social de statut public, Aquitanis, et sont louées à leurs occupants.

- Maison à arcade – n°9 rue des Arcades : 1 logement
- Maison Quinconce – n°22 rue Henry Frugès : 1 logement
- Maison Gratte-ciel – n°23 et 25 rue Henry Frugès : 2 logements

1 maison gratte-ciel (n°4, rue Le Corbusier), est propriété de la commune de Pessac. Elle accueille depuis 1983 la maison municipale Frugès – Le Corbusier.

Toutes les autres maisons sont des propriétés privées et sont occupées en permanence comme résidence principale par des locataires ou propriétaires.

Parmi les maisons construites après 1945, celle située au n°40 rue Henry Frugès a été acquise par la ville de Pessac en vue d'une intégration au projet de mise en valeur de la Cité. Les deux autres maisons appartiennent à des particuliers.

A noter que la ville de Pessac est dotée du droit de préemption urbain, lui permettant en cas de nécessité d'acquérir une maison pour permettre la conservation ou la mise en valeur de la Cité.

Les espaces de voirie sont propriété de la communauté urbaine de Bordeaux.

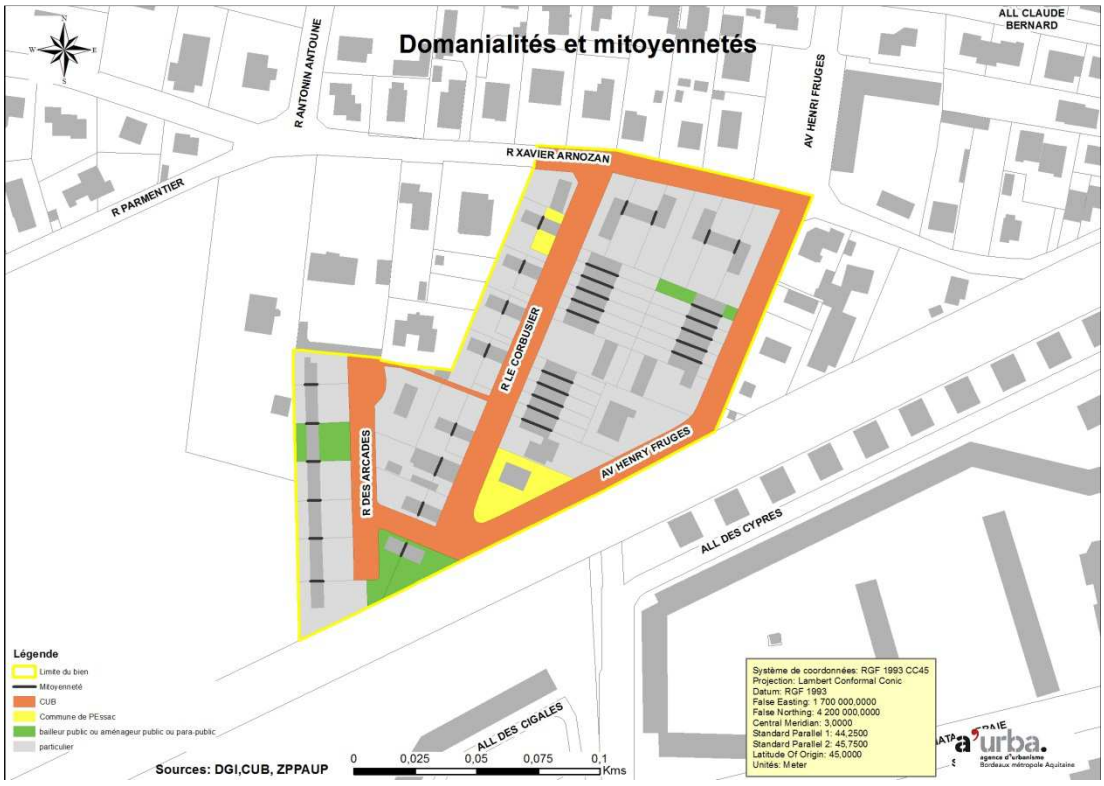


Figure 12 – carte des domanialités

Tableaux des domanialités par rue

Rue Le Corbusier	Section cadastrale	Propriétaire
voirie		Domaine public - CUB
1	124	privé
2	313	privé
3	125	privé
4	153	Ville de Pessac
5	126	privé
6	154	privé
7	127	privé
8	152	privé
9	128	privé
10	151	privé
11	129	privé
12	149	privé
13	130	privé
14	150	privé
15	131	privé
16	464	privé
17	132	privé
18	147 463	privé
19	133	privé
20	146	privé
21	134	privé
22	145	privé
23	135	privé
24	143	privé
25	136	privé
27	137	Ville de Pessac

Avenue Henry Frugès	Section cadastrale	Propriétaire
voirie		Domaine public - CUB
20	119a	privé
22	118	Privé -Aquitanis
23	138	Privé -Aquitanis
25	139	Privé -Aquitanis
24	117	privé
26	116	privé
28	115	privé
30	114	privé
32	113	privé
34	112	privé
40	202	privé
42	140	privé
44	141	privé

Rue des Arcades	Section cadastrale	Propriétaire
voirie		Domaine public - CUB
1	201	privé
2	142	privé
3	200	privé
4	144	privé
5	199	privé
7	198	privé
9	197	privé- Aquitanis
11	196	privé
13	185	privé

Rue Xavier Arnozan	Section cadastrale	Propriétaire
voirie		Domaine public - CUB
21	120a	privé
23	121	privé
25	122a	privé
27	123	privé

2.4 | Historique et description de l'élément constitutif du Bien

Une opération unique mais une propriété morcelée :

La Cité Frugès est construite entre 1924 et 1926 alors que la ville de Pessac compte un peu plus de 8 000 habitants.

Elle regroupe alors 51 habitations et accueille 180 habitants. Les maisons qui la constituent sont, dès l'origine, vouées à l'accession sociale à la propriété.

Le projet initial prévoyait une deuxième tranche le long de l'actuelle avenue Henry Frugès, l'ensemble de l'opération devant accueillir 127 maisons *(source – ZPPAUP)*. Le parcellaire conserve la trace de ce projet qui n'a pas été réalisé.

Aujourd'hui, 50 maisons sont conservées : une d'entre elles a été détruite pendant la 2°guerre mondiale. La quasi totalité des maisons est occupée. Une centaine d'habitants occupent aujourd'hui le site.

Figure 13 – Evolution du secteur 1924-2013

FONDATION LE CORBUSIER

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, Epures - septembre 2010 - Juin 2014
Sources des données patrimoniales : Ministère de la culture et de la communication
Sources des fonds cartographiques : BDparcellaire® ©IGN 2013 / BdCarto® ©IGN 2013 / GéoFLA Départements ©IGN 2013
Coordonnées planimétriques exprimées en mètres - projection cartographique française : Lambert 93

2.5 | Accessibilité du site constitutif du Bien

Accès national et international :

L'aéroport de Bordeaux, situé à Mérignac, accueille un nombre important de vols nationaux et internationaux. Il se situe à 8.3km de la Cité Frugès *(source Mappy)*.

Bordeaux sera desservie d'ici 2017 par une ligne de train à grande vitesse, la mettant à 2h de Paris. Cette offre nouvelle de transport renforcera l'accessibilité du territoire.

Accès au sein du département de la Gironde et de l'agglomération :

La Cité Frugès se situe à proximité de l'axe historique reliant le bassin d'Arcachon au centre de Bordeaux. De ce fait, l'accès en voiture ou en vélo est facile, depuis les sorties 13 et 14 de la rocade et depuis le centre ville de Pessac.

La Cité Frugès se situe à moins de 300m d'une station de tramway, ligne B, qui rejoint le centre de Bordeaux. Cette offre de transport en commun est complétée par de nombreux bus.

A noter également la proximité du centre hospitalier Xavier Arnozan et du campus universitaire qui garantissent à la Cité Frugès la pérennité de cette desserte.

Signalisation et accès rapproché :

La Cité Frugès est donc très bien desservie. Seule la signalisation de sa présence est à améliorer. Il n'existe aucun signalement depuis la rocade et depuis la station de tramway et la signalisation depuis la voie principale de la commune est à améliorer.

A l'entrée même du site, seul un panneau le signale explicitement.

2.6 | Activités et fréquentation du site de l'élément constitutif du Bien

Plus de 6 000 visiteurs de la maison municipale par an

Grâce à l'investissement de la Ville de Pessac et des habitants pour accueillir le public dans de bonnes conditions, le site perd peu à peu sont aspect confidentiel.

La Ville de Pessac a acquis en 1983 une maison Gratte-ciel située au 4 rue Le Corbusier, encore dotée d'une grande partie de ses éléments de second œuvre d'origine et de l'intégralité de sa distribution intérieure. La maison a été intégralement restaurée, intérieurement et extérieurement, en vu de son ouverture au public. Elle accueille un médiateur du patrimoine permanent, membre du

personnel municipal, qui assure l'accueil des visiteurs ainsi que le relais entre les habitants et les autorités compétentes en charge de la protection du site.
Des visites accompagnées et commentées sont organisées, dans la limite des capacités d'accueil d'un tel édifice. En effet, l'étroitesse des lieux ne permet pas d'accueillir plus de 18 visiteurs simultanément, tant pour des raisons de sécurité que de dégradation.

La maquette du projet réalisée par Henry Frugès et sa femme Christiane est présentée au rez-de-chaussée. Les étages, sommairement meublés, permettent de comprendre la distribution d'origine et le fonctionnement de la maison.

Afin d'améliorer l'accueil des visiteurs, d'en augmenter le nombre mais aussi de faciliter la tenue d'ateliers de travail ou d'échanges, la commune envisage la création d'un espace d'accueil et de présentation du projet de Le Corbusier et de son commanditaire, Henry Frugès.

Ses visiteurs sont pour 1/3 d'entre eux, issus d'un public « averti » en matière d'urbanisme et d'architecture.
Les statistiques de fréquentation de la maison municipale (ouverture 32 à 38 heures/semaine en fonction de la saison touristique, contre 23 heures/semaine jusqu'en juin 2013) acquise en 1983 par la ville de Pessac (4 rue Le Corbusier) recensent en effet bon nombre d'enseignants, architectes, étudiants dans le domaine de l'architecture ou de l'art mais aussi des groupes scolaires de tout niveau ainsi qu'un public néophyte désireux de se sensibiliser à la question du logement et à l'architecture moderne[1].

Aujourd'hui plus de six mille personnes visitent néanmoins cette maison chaque année, et beaucoup plus visitent l'ensemble de la Cité Frugès, sans être actuellement comptabilisés. De nombreux habitants ouvrent spontanément leurs portes aux visiteurs de la Cité.

De même la signalétique est aujourd'hui très peu présente sur le site et sur les espaces publics permettant d'y accéder. C'est un peu par hasard que l'on accède à la Cité.

[1] / Analyse de la fréquentation de la maison municipale Frugès – Le Corbusier entre 2005 et 2014

3 | Processus d'inscription à la liste du patrimoine mondial

3.1 | Contribution de la Cité Frugès à la Valeur Universelle Exceptionnelle

La Cité Frugès est le prototype de cité de logements moderne en série dans les années vingt, d'une ambition inégalée à cette époque.

Elle propose un nouveau mode de vie, issue de conceptions formelles, techniques, spatiales et distributives sans précédent dans le logement en série. Les architectes et leur client, Henry Frugès, conçoivent la cité ouvrière comme une Œuvre d'art à part entière.
À ce titre la Cité Frugès est un défi social. Bien que Le Corbusier récuse cette appellation, les différents types de maisons de la Cité Frugès représentent une véritable révolution dans la conception de la Maison minimum, et l'ensemble des cinquante maisons de la cité constitue une expérience de lotissement moderne d'habitat du plus grand nombre, inconnue alors à cette échelle quasi urbaine. (Attribut D)

Attribut secondaire
À Pessac, Le Corbusier et Pierre Jeanneret réalisent pour la première fois l'utopie centrale du Mouvement Moderne : concevoir « l'habitation du riche et celle du pauvre » selon les mêmes conceptions artistiques. En l'occurrence, il s'agit de celles du purisme, ce nouveau langage de formes et de couleurs pures dénuées de tout décor que Le Corbusier théorise dès 1919. La maison ouvrière est considérée, à l'instar de la villa de luxe, comme une œuvre d'art, position révolutionnaire à l'époque. La polychromie y est employée pour structurer l'espace intérieur mais aussi l'espace public urbain comme une composition abstraite. (Attribut B)

Autres attributs
Cette attention ne porte pas uniquement sur les formes et les couleurs puristes employées tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, mais aussi sur l'innovation spatiale. Le Corbusier et Pierre Jeanneret ne raisonnent pas en termes d'habitat minimum ; si les surfaces sont modestes, les solutions spatiales sont généreuses et visent à donner une très grande fluidité intérieure : escaliers et cheminées dégagés des parois, angles arrondis, cloisons courbes, amples terrasses, espaces sous pilotis. (Attribut B)

La Cité Frugès cristallise une idée qui a eu une influence exceptionnelle et universelle, celle de la taylorisation et de l'industrialisation du bâtiment qui révolutionne la création architecturale au XXe siècle. De l'élément au tout, Le Corbusier et Pierre Jeanneret conçoivent un ensemble d'une absolue cohérence. Chaque maison est une combinaison d'un module type de 5 m de côté ; chaque module est composé de poutres ou de poteaux standardisés en béton ; chaque fenêtre standardisée est une combinaison d'éléments types ; chaque maison est-elle même un modèle type combinable et reproductible ; la cité, dans sa globalité,

est, à l'échelle urbaine, une combinaison de maisons standardisées. Standardisation et variation sont au cœur du processus créatif. (Attribut A)

À Pessac, l'expérimentation technique porte sur tous les aspects de la construction. Le Corbusier et Pierre Jeanneret y expérimentent un module standard de poutres et de poteaux en béton, la préfabrication totale des fenêtres et des portes, et l'usage du canon à béton dans le domaine de l'habitat. Parmi les premières cités de logements modernes du début des années vingt (essentiellement en Allemagne, Belgique et Pays-Bas), la Cité Frugès est la seule à relever le défi de la modernité technique sur autant de points. Ces recherches visent à la recherche de standards économiques applicables sur d'autres théâtres d'opérations. (Attribut C)

3.2 | Mesures de protection s'appliquant au site

Protection de l'ensemble foncier :

Mise en œuvre et contrôlée par l'Etat

Site inscrit établi en application du code de l'environnement (L.341.1 et suivants) et de la Loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

- Arrêté du 2 mars 1976

Protection des maisons :

Mise en œuvre et contrôlée par l'Etat

Protection des 19 maisons en totalité (façades, toitures, intérieur) *(2013)*

Classement au titre de monuments historiques en application du code du Patrimoine :

- 3 rue des arcades (1980)
- 4 rue des arcades (2013)
- 32 avenue Henry Frugès (2013)
- 4 rue Le Corbusier (2013)
- 15 rue Le Corbusier (2013)
- 27 rue Xavier Arnozan (2013)

Inscription au titre des monuments historiques en application du code du Patrimoine

- 5 rue des arcades (2012)
- 42 avenue Henry Frugès (2009)
- 34 avenue Henry Frugès (2009)
- 28 avenue Henry Frugès (2009)
- 2 rue Le Corbusier (2011)
- 3 rue Le Corbusier (2009)

- 6 rue Le Corbusier (2009)
- 7 rue Le Corbusier (2012)
- 12 rue Le Corbusier (2011)
- 14 rue Le Corbusier (2011)
- 16 rue Le Corbusier (2009)
- 17 rue Le Corbusier (2011)
- 18 rue Le Corbusier (2011)

Protection de l'ensemble des maisons, de leurs jardins, de leurs clôtures, des espaces publics et de la zone tampon

Protection mise en œuvre par la communauté urbaine et par l'État, contrôlée par l'État

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

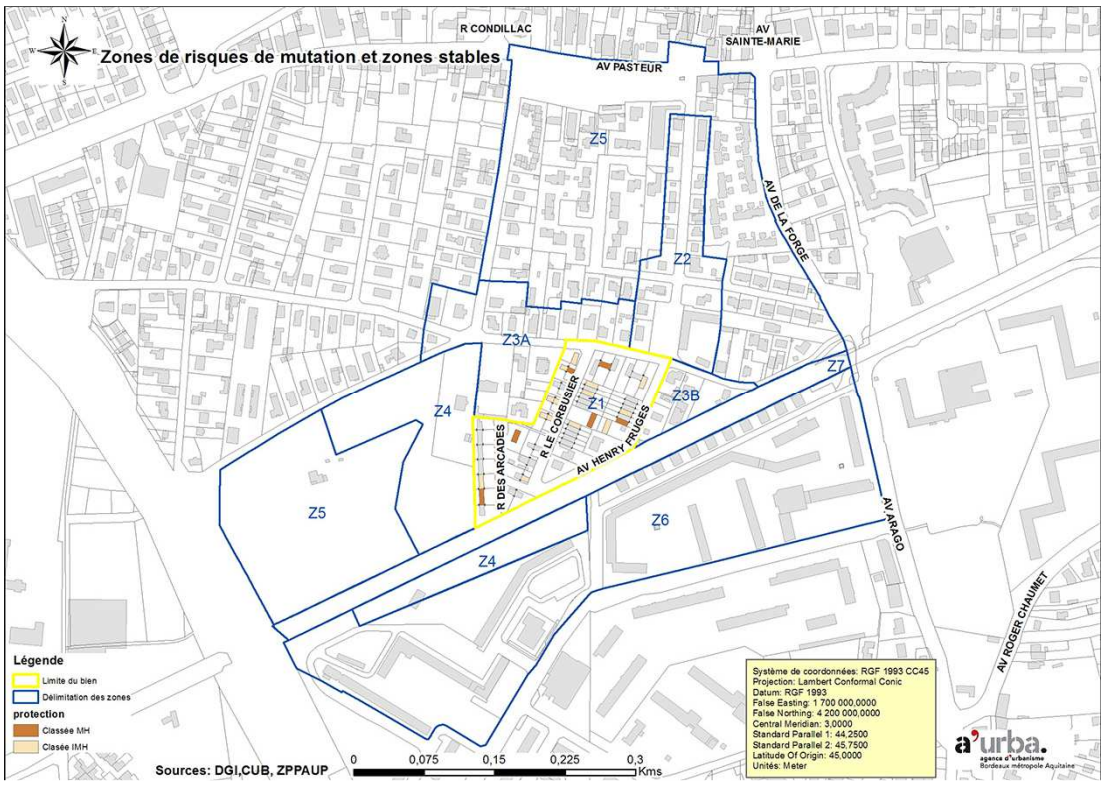
Servitude d'utilité publique créée par arrêté préfectoral du 27 octobre 1998
La ZPPAUP définit les prescriptions applicables à tous les travaux et aménagements affectant l'aspect des constructions et des biens situés à l'intérieur de son périmètre. Ces prescriptions s'imposent aux documents d'urbanisme établis par la communauté urbaine pour ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et les aménagements des espaces libres.

Le dossier de la ZPPAUP est constitué d'un rapport de présentation, d'un plan et de documents graphiques, d'un règlement.

Le rapport de présentation comprend une analyse détaillée du site et de ses abords.

Chaque maison a été relevée en plan et en élévation. Ses couleurs d'origine ont été identifiées et la composition en a été définie pour permettre une restauration fidèle.
Les clôtures et les éléments de second œuvre sont dessinés et cotés.
Les espaces publics ont également fait l'objet de coupes et de plan de détail cotés.

Le règlement et le plan de la ZPPAUP sont opposables au tiers et sont prescriptifs. Des prescriptions sont émises pour chacun des sept secteurs de la ZPPAUP.



Le principe général exposé dans la ZPPAUP est le suivant :

- Veiller à redonner une lecture d'ensemble du site en traitant notamment les espaces publics, en restituant la volumétrie des maisons et leur polychromie, en veillant à la préservation des clôtures ;
- Restituer mais en garantissant la faisabilité des opérations ;
- Veiller à la réversibilité des travaux réalisés ;
- Conserver les éléments d'origine qui ont été préservés ;
- Favoriser l'accompagnement individuel de chaque projet et l'expérimentation technique.

Secteur Z1 : les 50 maisons des secteurs C et D des Quartiers Modernes Frugès

Il correspond à l'emprise de la Cité Frugès, proposée à l'inscription au titre du patrimoine mondial.

L'objectif est de restituer les dispositions du projet initial de Le Corbusier, en préservant les éléments d'origine dans la mesure où leur état le permet.

Les prescriptions émises sont destinées à encadrer les travaux de restauration et d'entretien des maisons, des clôtures et des espaces publics.

Les espaces publics sont considérés comme devant être restaurés de manière prioritaire afin de bien identifier la Cité Frugès comme une opération d'ensemble exemplaire.

Celles concernant les maisons visent à conserver les éléments d'origine et à restituer la volumétrie, le dessin des façades et la polychromie d'origine. Étant donné la faible surface de certaines maisons, des modalités d'agrandissement sont proposées notamment pour fermer certains espaces initialement ouverts au profit d'une augmentation des parties habitables.
Des prescriptions concernant les clôtures sont également émises.

Secteur Z2 : plan masse d'origine des Quartiers Modernes Frugès : secteurs A et B

Il correspond au secteur sur lequel la Cité devait s'étendre. Certaines fondations de maisons y ont été réalisées.

Les prescriptions émises concernent les espaces publics, considérés comme étant prioritaires pour signifier l'emprise initiale de l'opération. Leur traitement doit respecter les dispositions prévues dans le cadre du projet d'origine.

L'accent est également mis sur la trame parcellaire conservée.

L'implantation de constructions neuves doit permettre de conserver un caractère très aéré et résidentiel au quartier. Ainsi, un recul est imposé par rapport à la voie, les clôtures doivent être basses et transparentes, les gabarits sont limités à R+1.

Le vocabulaire architectural doit se référer à des modèles pavillonnaires traditionnels en utilisant notamment les toitures en pente couvertes en tuiles et des enduits clairs non colorés.

Secteur Z3A et Z3B: abords immédiats des Quartiers Modernes Frugès : rue Xavier Arnozan

Ce secteur comprend les espaces qui interviennent directement dans la perception de la Cité Frugès.

Les prescriptions émises visent à conserver un caractère très aéré à ces espaces : constructions implantées en ordre discontinu et en retrait de la voie, interdiction des regroupements parcellaires permettant des opérations immobilières importantes, gabarit limité à R+1 et traitement traditionnel des constructions comme en Z2

Secteur Z4 : les bois du château de la Bonnette

Ce secteur correspond aux parties boisées qui entouraient le château de la Bonnette. Ces espaces ont été en partie coupés par la voie ferrée. Ils forment un écran efficace pour limiter la perception depuis la Cité de la rocade et d'un des ensembles d'habitat social situé au-delà de la voie ferrée.

Les prescriptions visent à prévenir tout déboisement et à maintenir un couvert boisé sur ces espaces.

Secteur Z5 : Le Monteil et les abords du bois de la Bonnette

Ce secteur se situe aux abords immédiats du projet d'origine, constituant une articulation entre le quartier et l'avenue Pasteur (la RN 650).

Les prescriptions qui le concerne sont similaires à celle des secteurs Z3 et Z2. Il est néanmoins envisagé la possibilité d'y construire un immeuble « signal » de 6 étages à l'entrée nord du quartier, tel que le prévoyait le projet initial.

Secteur 6 : Cité Arago et la Chataîgneraie

Ce secteur couvre l'emprise de deux ensembles d'habitat collectif, situés au-delà de la voie ferrée, entrant directement dans la perception de la Cité Frugès du fait de leur gabarit (R+4 à R+9) et du dégagement lié à l'emprise ferroviaire.

Les prescriptions visent à limiter la présence de ces immeubles par le traitement chromatique de leurs façades et par la création ou le renforcement d'écrans végétaux.

Secteur 7 : emprise ferroviaire – ligne Bordeaux/Bayonne

Ce secteur correspond à l'emprise de la voie ferrée Bordeaux/LaTeste, construite dès 1841.

Les prescriptions interdisent toute construction sur ce tronçon de voie sauf dans le cas d'une nécessité technique absolue. La clôture en béton mitoyenne de la rue H. Frugès doit être conservée et restaurée.

La protection de l'ambiance des abords élargis de la Cité Frugès

Protections mises en œuvre par la communauté urbaine et la commune de Pessac:

Sont protégés dans le cadre du **plan local d'urbanisme** :

- les espaces boisés par ailleurs protégés par le secteur Z4 de la ZPPAUP : 5 hectares sont ainsi rendus inconstructibles.

- les grands espaces naturels situés à proximité de la Cité Frugès, entrant dans l'ambiance de ses abords :
  - Le parc du centre hospitalier Xavier Arnozan (30 hectares) ;
  - La propriété viticole Pape Clément (30 hectares);
  - Le parc public de Camponac (5 hectares).

La Charte paysagère de Pessac

Protections mises en œuvre par la commune : La Charte paysagère de Pessac

Bien qu'il n'ait aucune portée réglementaire, ce document est un guide de lecture du paysage, décliné sous forme de fiches de recommandations constituées d'informations pratiques. Il conseille des modalités d'implantation du bâti, de traitement paysager des espaces libres, l'usage de matériaux et de couleurs pour les constructions et une sélection spécifique d'arbres et arbustes adaptée au paysage de chaque quartier.

3.3 | L'état actuel de conservation du site

Conservation de l'ensemble foncier

L'ensemble foncier constituant le bien proposé à l'inscription est intégralement préservé :

- Trame viaire et espace public
- Parcellaire
- Implantation des constructions.

Les seules modifications concernant l'élément constitutif du Bien en sont liées à la démolition d'une maison pendant la 2°guerre mondiale. Le parcellaire a été remanié et 3 maisons neuves ont été reconstruites.

État des maisons :

L'analyse des maisons, sans que l'inventaire détaillé n'ait été réalisé, montre que 36 d'entre elles sont en bon état et que les travaux qui pourraient y être conduits relèvent de l'entretien. Pour 6 d'entre elles, des travaux de remise aux normes seront manifestement nécessaires. Seules 7 des 50 maisons conservées demandent de lourds travaux de réhabilitation.

20 des 50 maisons ont vu leur volume ou leur façade modifiés. 22 sont dotées d'annexes et la clôture de 15 d'entre elles a été modifiée.

La plupart des maisons nécessitant de lourds travaux nécessiteront également la suppression d'annexes, la restitution des volumes initiaux et la réfection des clôtures. Les difficultés qui peuvent être rencontrées à l'occasion de ces restaurations lourdes sont techniques (notamment en termes d'aspect des éléments restitués), financières mais également foncières, la surface habitable après travaux étant inférieure à celle disponible avant travaux.

Lors de travaux de mises aux normes, les risques de modification concernent essentiellement la distribution intérieure, notamment le regroupement de deux maisons en une seule et la suppression d'éléments anciens de second œuvre.

Lors des travaux d'entretien, ce sont essentiellement les intérieurs et les menuiseries qui peuvent subir des transformations.

3.4 | Facteurs affectant l'élément constitutif du Bien

L'évolution de la population

Dés l'origine, la Cité Frugès a été occupée par des propriétaires très modestes, ne bénéficiant pas de moyens suffisants pour entretenir leur maison. L'ensemble s'est

alors fortement dégradé. Mais la population de la Cité a peu à peu changé. 42 des 50 maisons conservées sont aujourd'hui encore, occupées par leurs propriétaires. La vocation initiale du projet est ainsi préservée même si son caractère social s'efface peu à peu.

Certains propriétaires sont âgés : les aménagements qu'ils ont effectués dans leur maison témoignent d'une époque où le caractère novateur de cette architecture n'était pas reconnu. Des extensions ont été réalisées de même que l'ajout d'annexes. Les menuiseries ont été changées avec parfois des modifications du dessin de leurs encadrements.

L'organisation des maisons, sur 2 à 3 niveaux ne semble pas limiter la capacité pour des personnes âgées à rester sur place. Le renouvellement de la population est néanmoins en cours. Les ménages qui l'occupent sont des actifs dans leur majorité.

Certains ont été à l'origine de la mobilisation en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de la Cité Frugès. Dès 1973, un propriétaire engage la restauration du 3 rue des Arcades et obtient le 18/12/1980 la protection de sa maison comme monument historique. Cet engagement d'un habitant stimule l'intérêt pour la Cité Frugès dans son intégralité, ce qui conduit à sa protection au titre des sites dès 1976.

Une réflexion est engagée en 1983 par la Délégué Régional à l'Architecture et à l'Environnement (le DRAE) afin d'étudier la manière de conduire une réhabilitation des maisons de la Cité tout en prenant en compte les besoins des habitants. Cette étude permet la définition des prescriptions de la ZPPAUP, qui se nourrit également de l'expérience de la restauration, en 1987, de la maison acquise par la commune de Pessac au n°4 de la rue Le Corbusier. La restauration des espaces publics engagée en 1989 améliore l'aspect général du quartier et stimule de nouveaux projets de réhabilitation de maison.

La plupart des restaurations conduites sont exemplaires : restitution des volumes et des clôtures, démolition des annexes, colorisation des façades en fonction des nuanciers d'origine, remise aux normes. Aujourd'hui encore, de nombreux habitants facilitent la visite en ouvrant spontanément la porte de leur maison ou en signalant son intérêt.

Certains habitants n'ont pas a priori de sensibilité à l'architecture moderne. Leur maison est avant tout un logement individuel original et accessible, dans un environnement agréable. Ils y apportent des modifications la plupart du temps réversibles : extensions et annexes, modifications ponctuelles des volumes, changement d'éléments de second œuvre. Les atteintes restent toutefois mineures et régularisées lorsqu'elles contreviennent à la règlementation.

4 maisons ont été acquises par le bailleur social Aquitanis qui y a conduit des restaurations exemplaires et qui les a mises en location. Ce patrimoine est présenté comme emblématique par le bailleur social même si le coût des restaurations et les contraintes de fonctionnement liées au plan initial ne lui permettent pas aujourd'hui d'envisager d'autres opérations de la même nature.

La ZPPAUP n'impose pas de délais aux propriétaires pour réaliser les travaux de restauration, cependant sa mise en application datant d'il y a seize ans, on peut raisonnablement envisager qu'une nouvelle vague de réhabilitation devrait avoir lieu dans un avenir proche.

L'impact de la domanialité sur la gestion du site

La gestion du site est fortement marquée par le statut de propriété des immeubles. En effet, la Cité forme un ensemble cohérent mais elle ne fait l'objet d'aucune modalité de gestion collective de la propriété, comme cela peut être le cas dans un immeuble.

Par ailleurs, de nombreux bâtiments sont perçus comme un volume unique alors qu'ils comprennent des logements totalement indépendants.

La gestion du site par la commune de Pessac et les services patrimoniaux de l'Etat doit prendre en compte cette difficulté, à la fois pour garantir la préservation globale de la Cité mais aussi, au sein de chaque maison pour assurer la préservation de la cohérence des volumes et des traitements des extérieurs. A l'intérieur, le travail de préservation doit être conduit avec chaque propriétaire.

Du fait du morcellement de la propriété, les travaux réalisés sur les maisons sont d'importance variable, allant de la réhabilitation complète au simple entretien en passant par la remise aux normes générales.

Un logement qui a été transformé et présente des extensions ou des modifications par rapport à l'architecture initiale peut être en très bon état et ne pas nécessiter de travaux lourds : sa restauration complète ne sera pas immédiate mais certainement réalisée à l'occasion d'un changement de propriétaire.

Certains logements sont vendus et doivent alors faire l'objet de travaux. La remise aux normes est généralement intégrée a priori par les acquéreurs dans leur plan de financement mais pas la remise en état complète intégrant la restitution d'une forme antérieure et conduisant à préserver certains éléments anciens en réduisant l'efficacité technique des menuiseries par exemple. Les acquéreurs sont alors face à des travaux techniquement plus complexes, plus importants et plus coûteux.

La gestion du site par la commune de Pessac doit donc conduire à un accompagnement individualisé et permanent des propriétaires qui occupent leur logement pour anticiper d'éventuelles transformations lors de travaux d'entretien et ceux qui les acquièrent pour les sensibiliser à l'importance de la qualité des travaux à réaliser sur le bien acquis.

Les travaux sont réalisés à l'initiative de chaque propriétaire : ils ne sont donc pas simultanés et peuvent être très étalés dans le temps. De ce fait, la mise en place de solutions techniques uniques pour tous les postes de travaux n'est pas possible, alors que cela pourrait être envisagé sur un immeuble. Par ailleurs, le corps normatif évolue, notamment en termes thermique : une solution intéressante et conforme aux normes établie en 2010 peut être devenue caduque dans 10 ans.

Le parti a donc été pris de travailler au cas par cas, en s'adaptant aux contraintes de chaque propriétaire au moment où il engage les travaux. Le cadre général est donné par les documents de la ZPPAUP et pour les logements protégés au titre de monument historique par les services du ministère de la Culture. D'une manière générale, la priorité est donnée à la préservation des éléments d'origine. Les expérimentations techniques effectuées au fur et à mesure par les propriétaires permettent d'adopter les solutions les plus pertinentes.

Il est à noter que les normes renforcées en matière d'isolation thermique notamment sont difficiles à atteindre sans altérer l'aspect extérieur des constructions (isolation par l'extérieur, changement de menuiseries) ou sans

diminuer l'espace habitable intérieur ou en altérer la composition (isolation par l'intérieur, double fenêtre, cloisonnement des escaliers etc...).

Ces contraintes nouvelles peuvent amener soit à faire des choix techniques ayant un impact sur le bâti mais garantissant l'habitabilité durable des maisons, soit à assumer une dérogation aux normes de confort actuelles quitte à sacrifier une partie du confort de vie des habitants.

Pressions dues au développement

Les protections mises en place successivement par l'Etat, la commune et la communauté urbaine sur l'emprise même de la Cité Frugès, sur ses abords immédiats et plus lointains préservent l'environnement de la Cité de la pression immobilière.

Les disponibilités foncières sont peu nombreuses. L'objectif de la collectivité est de conserver un caractère peu dense sur ces espaces en maintenant les grands espaces naturels qui y sont présents.

Seule l'extension du centre hospitalier pourrait se traduire par d'importantes constructions. Toutefois, son éloignement et la présence de plusieurs écrans visuels exclut tout risque d'impact sur la Cité Frugès.

Contraintes liées à l'environnement

La seule véritable contrainte liée à l'environnement est la proximité de la ligne de chemin de fer qui a été considérée à l'origine comme un atout dans le choix du site.
Visuellement, la voie de chemin de fer ne menace pas la perception de l'architecture de Le Corbusier mais elle affecte la qualité de vie de la Cité par ses nuisances sonores et les vibrations qu'elle génère. L'augmentation du trafic n'est pas une perspective à exclure.

Le traitement des nuisances acoustiques a déjà été entamé. La construction d'un mur anti-bruit a permis la constitution d'un écran végétal qui devrait à terme, limiter l'impact visuel de la voie depuis la Cité.

Par ailleurs, l'isolation phonique qui doit être réalisée sur certaines maisons sera l'occasion d'un retraitement du n°1 rue des Arcades, dont les façades ont été modifiées de manière importante à la suite du bombardement des voies ferrées.

Catastrophes naturelles et planification préalable

Néant.

Visites responsables du site

Aujourd'hui, la Cité Frugès est surtout connue par un public spécialisé, amateur éclairé ou passionné.

Si le nombre de visiteurs devait augmenter considérablement, les contraintes liées au développement des visites pourraient être de trois ordres :

- Dans la maison municipale, une sur-fréquentation amenant à une dégradation rapide des revêtements intérieurs notamment ;
- Dans la Cité, une perturbation de l'intimité des habitants pouvant conduire à des réflexes de protection, notamment par la mise en œuvre de clôtures opaques des jardins ;
- Aux abords de la Cité, le développement important du nombre de visites pourrait conduire à augmenter le nombre de véhicules individuels ou collectifs, alors que les espaces de stationnement, s'ils existent bien dans le quartier, sont insuffisamment aménagés.

4 | Programme thématique

4.1 | Politique de gestion de l'élément constitutif du Bien

4.1.1 | Gouvernance et suivi

Les objectifs de la gestion du site

La gestion du site est conçue de manière à s'adapter à la particularité de la Cité Frugès : un ensemble architectural et urbain cohérent appartenant à une cinquantaine de propriétaires différents, sans lien juridique.

Elle vise essentiellement :

- à améliorer la protection du site, notamment des maisons ;
- à accompagner les travaux réalisés sur les immeubles, les annexes, les clôtures et les jardins dans un objectif de restitution progressif des volumes, des couleurs et de la composition initiale des maisons ;
- à améliorer la qualité des espaces publics ;
- à encadrer le développement urbain dans la Cité mais aussi dans la zone tampon ;
- à développer auprès du public la connaissance de l'œuvre de Le Corbusier et à le sensibiliser au caractère innovant et précurseur de la Cité Frugès ;
- à développer l'accueil d'universitaires et d'étudiants.

Répartition des responsabilités

La commune

La politique de gestion du site est essentiellement animée par la commune de Pessac.

Un agent communal est dédié à cette mission. Il travaille au sein même de la Cité Frugès, dans la maison municipale, située au n°4 rue le Corbusier. Il assure la surveillance du site, l'accueil du public, les visites de la Cité et de la maison municipale, l'accompagnement des propriétaires dans leurs démarches, le relais avec les autorités gestionnaires du site, la relation avec les différents partenaires locaux ou nationaux en charge de la préservation, de la connaissance ou de la valorisation du site.

Le ministère de la Culture :

Les services du ministère de la Culture en charge du patrimoine y sont étroitement associés :

- service territorial de l'architecture et du patrimoine pour ce qui relève de l'application de la ZPPAUP, des autorisations d'urbanisme et de l'aménagement de l'espace;
- conservation des monuments historiques pour ce qui relève de la protection des immeubles et des travaux sur les édifices protégés comme monuments historiques

La communauté urbaine de Bordeaux

La communauté urbaine de Bordeaux assure la gestion des politiques urbaines, en assurant notamment la maîtrise du développement de la Cité Frugès et de la zone tampon. Elle assure également les travaux de requalification et d'entretien des espaces publics.

Les habitants :

Les propriétaires des maisons sont associés à la gestion du bien de deux manières :
- par le biais de leurs associations ;
- par le biais d'un « guichet unique », qui permet au cas par cas, de définir les modalités de réalisation de travaux sur chaque maison.

> L'association des amis de Le Corbusier et des Quartiers Modernes Frugès
Elle compte essentiellement des habitants parmi ses adhérents. Créée à l'origine pour la défense du quartier puis pour aider les habitants dans leur démarche de restauration, elle poursuit aujourd'hui ses missions de conseil et cherche également à développer des activités de valorisation et de diffusion.

> La Commission Frugès du Comité de Quartier du Monteil
Elle est aujourd'hui très active au sein du quartier en matière d'animation locale. Elle fait des propositions concernant le cadre de vie des habitants, tant des Quartiers Modernes Frugès que des habitants des zones riveraines incluses dans le quartier du Monteil.

> L'association Vivre aux Quartiers Modernes Frugès
Cette association plus récente s'est donné pour but de concilier la protection du Patrimoine architectural avec la préservation du cadre de vie de ses habitants. Elle compte près de la moitié des familles du quartier parmi ses adhérents et elle est très active dans la recherche de solutions de conservation de l'élément constitutif du Bien.

4.1.2 |Les acteurs et leur organisation

Les principaux acteurs sont réunis à ce jour au sein des trois instances mises en place pour l'élaboration du plan de gestion : le comité de pilotage, le comité technique et le conseil scientifique. Ces trois instances pourront ensuite s'enrichir de nouveaux partenariats dans le cadre de la mise en œuvre du plan et de son suivi.

Le comité de pilotage

Il est constitué des différents représentants des instances politiques, techniques, et des partenaires indispensables à la conduite des projets et des actions à mener.

Pour la ville :

- Monsieur le maire de Pessac
- L'adjointe au maire chargée de la Culture, du Patrimoine et du Tourisme
- L'adjoint au maire chargé de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de vie
- Les services municipaux concernés, culture, aménagement et urbanisme, vie associative, centre communal d'action sociale.

Pour les autres partenaires :

- Le Conseil Régional
- Le Conseil Général
- La Communauté urbaine de Bordeaux
- La Fondation du Patrimoine
- La DRAC
- L'Architecte des Bâtiments de France

Le comité technique

Il est composé des techniciens des différentes instances présentes au sein du comité de pilotage.

Le conseil scientifique

Il comprend :

- Les directions des services municipaux en charge de l'urbanisme, de la culture du tourisme et du patrimoine, de la vie associative.
- La DRAC
- L'Architecte des Bâtiments de France
- L'Architecte en chef des Monuments Historiques
- Divers experts locaux, historiens de l'architecture notamment
- L'Agence d'Urbanisme de Bordeaux Métropole Aquitaine
- La Maison de l'Architecture d'Aquitaine
- Le CAUE 33
- Arc en Rêve
- L'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux

4.1.3 |Suivi et évaluation

La mise en œuvre du plan de gestion fait intervenir de nombreux acteurs. La mise en place d'un comité local permanent de suivi et de veille permettra de suivre l'état

d'avancement du plan de gestion, de le réorienter mais aussi de donner l'alerte en cas de dégradation du site.
Il se compose des représentants du comité de pilotage auquel s'ajoutent les représentants des habitants de la Cité Frugès.

Le suivi et l'évaluation du plan de gestion seront assurés par le comité de suivi qui se réunira, dans un premier temps, tous les ans. Il formalisera un bilan des actions engagées et procèdera aux ajustements nécessaires en matière d'objectifs ou d'actions. Le bilan devra permettre en particulier d'identifier les retards ou points de blocage qui empêcherait la réalisation des actions. Il sera établi sur la base d'indicateurs qui seront fixés pour chaque volet du programme d'actions.

4.1.4 | Indicateurs de suivi

Un groupe de réflexion sera mis en place au sein du comité de suivi, afin de définir les indicateurs pertinents. Ce groupe prendra en compte les recommandations que formuleront l'association des Sites Le Corbusier et les experts de la fondation Le Corbusier lors de leurs prochaines rencontres et les indicateurs fixés dans la ZPPAUP.

Chaque fiche action mentionne les indicateurs de suivi associés. Les indicateurs donnés par le plan de gestion sont provisoires et fournis à titre indicatif. Ils pourront être amendés ou modifiés au cours de la mise en œuvre des actions.
Certains indicateurs sont communs à l'ensemble des éléments constitutifs du Bien et permettent d'évaluer la série (indicateurs définis par le Ministère de la Culture et la fondation Le Corbusier en lien avec les travaux de la Conférence transnationale)
Des indicateurs spécifiques permettent également de mesurer l'état de conservation de l'élément constitutif du Bien, l'ensemble architectural réalisé par Le Corbusier se caractérisant par :

- Le dessin des façades
- les volumes
- la couleur

4.2 | Plan d'action

Le plan de gestion formalise un « programme d'actions pluriannuel », pour la période 2014 - 2020. Il s'inscrit dans le prolongement des actions déjà engagées depuis de nombreuses années pour la préservation et la valorisation du site, et notamment la mise en œuvre de la ZPPAUP qui a permis de nombreuses avancées quant à la remise en état des maisons et la préservation de leurs caractéristiques techniques et formelles.

La réactualisation du plan se fera tous les 6 ans, mais des ajustements pourront être apportés à mi-parcours.

La gestion du site est axée sur 5 thématiques :

- Le projet urbain et la prise en compte de la valeur universelle exceptionnelle de l'élément constitutif du Bien
- L'authenticité de l'élément constitutif du Bien et le renforcement de la coopération scientifique et culturelle
- La restauration et la sensibilisation aux valeurs du patrimoine
- Le renforcement de la participation des usagers et des habitants
- La mise en réseau touristique, la communication et la promotion

4.2.1 | Le projet urbain et la prise en compte de la Valeur Universelle Exceptionnelle de l'élément constitutif du Bien

Fiches actions concernées :
Fiche action n°1 - Protection de l'élément constitutif du Bien
Fiche action n°2 - Inventaire intérieurs/extérieurs
Fiche action n°3 - Accès/espaces publics/abords
Fiche action n°4 - Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine
Fiche action n°10 - Comité de suivi

Améliorer la protection du site, notamment des maisons
Encadrer le développement urbain dans la Cité mais aussi dans la zone tampon

L'amélioration de la protection du site

La Cité Frugès est aujourd'hui protégée par différents dispositifs relevant soit de la législation nationale (protection au titre des sites et protection au titre des monuments historiques) soit de la législation locale (plan local d'urbanisme, zone de protection du patrimoine architectural et urbain).

Les dispositions de protection de niveau national sont très stables et ne peuvent que très difficilement être remises en cause. De plus, même si la surveillance du site est aujourd'hui partagée avec la commune de Pessac, l'Etat reste compétent pour garantir la bonne conservation des biens protégés.

Les protections locales sont établies par la communauté urbaine, compétente en urbanisme. Le caractère intercommunal du document de planification qu'elle gère et élabore, lui donne également une stabilité certaine. Le contrôle de la mise en œuvre des dispositions d'urbanisme est par contre du ressort de la commune de Pessac. Celle-ci dispose ainsi des outils pour prévenir toute dégradation des parties privatives de la Cité Frugès.

Les espaces publics sont protégés par la ZPPAUP. Leur gestion relève de la communauté urbaine mais celle-ci s'exerce en concertation avec la commune. Ceci garantit la préservation de l'élément constitutif du Bien.

Les maisons sont inégalement protégées.
Celles qui sont protégées au titre de monument historique le sont en totalité, intérieur et extérieur. L'ensemble des travaux qui y est conduit est contrôlé par le ministère de la Culture. En contrepartie, des aides directes (subventions) ou indirectes (déductions fiscales) améliorent l'équilibre des opérations d'entretien ou

de réhabilitation. Par contre, la protection des jardins et des clôtures n'est assurée que par la ZPPAUP.

La protection des maisons par la ZPPAUP se limite au contrôle des travaux affectant leur aspect extérieur. Celui-ci est effectué dans le cadre des autorisations d'urbanisme par le service territorial de l'architecture et du patrimoine, dépendant du ministère de la Culture. L'évolution des aménagements intérieurs n'est pas encadrée par ce biais. De même, seules des prescriptions d'aspect peuvent être émises. Il n'est théoriquement pas possible de prescrire modes de faire ou matériaux. De plus, les propriétaires ne bénéficient d'aucune aide pour réaliser des travaux qui peuvent s'avérer coûteux, voire conduire à une réduction de la surface habitable de leur bien.

Par ailleurs, l'évolution de la législation française en matière d'urbanisme nécessite la transformation de la ZPPAUP en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Cette étude, intégrée à celle du plan local d'urbanisme est en cours. Elle est conduite par la communauté urbaine de Bordeaux dans le cadre de ses compétences en matière d'urbanisme.

La recherche d'un niveau de protection homogène sur l'ensemble de la Cité, permettant à tous les propriétaires de réaliser leurs travaux dans les mêmes conditions sera un des objectifs du plan de gestion.

Les actions prévues visent au renforcement du niveau de protection de toutes les maisons de la Cité en prolongement de l'application des dispositions de la ZPPAUP qui ont déjà permis des réhabilitations de qualité.

L'amélioration des espaces publics du site, des accès et des espaces extérieurs

Les espaces publics à l'intérieur de la Cité Frugès mais également l'avenue Henry Frugès qui rejoint l'avenue Pasteur sont des éléments importants de caractérisation du lieu. L'amélioration de leur traitement en conformité avec le plan et les dessins techniques de Le Corbusier permettra d'affirmer l'identité de cet espace et de créer un appel depuis la voie principale d'accès. La signalétique, le traitement des espaces de stationnement destinés aux visiteurs, la réfection des trottoirs, la végétalisation seront autant de travaux simples qui participeront à qualifier cet espace particulier.

La qualité des espaces extérieurs des jardins, dans la Cité mais aussi dans la zone tampon participe à l'ambiance du site.

La perception de la Cité Frugès est liée à la qualité des aménagements publics et au traitement de l'interface entre domaine public et espaces privés, marquée par le paysage des clôtures. Il sera nécessaire dans les années à venir de poursuivre les travaux d'aménagement des rues de la Cité ainsi que l'éclairage public et d'expertiser l'état des clôtures afin d'aider les habitants à restituer dans la mesure du possible les clôtures d'origine (à minima pour ce qui est de la composition et des matériaux).

4.2.2 | Authenticité de l'élément constitutif du Bien et renforcement de la coopération scientifique et culturelle

Fiches actions concernées :
Fiche action n°2 - Inventaire intérieurs/extérieurs
Ficha action n°4 - Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine
Fiche action n°5 - Maison témoin municipale Frugès-Le Corbusier
Fiche action n°6 - Programmation évènementielle
Fiche action n°7 - Implication des populations locales
Fiche action n°8 - Guichet unique
Fiche action n°9 - Communication et promotion

L'authenticité l'élément constitutif du Bien

L'authenticité de l'élément constitutif du Bien est garantie dans son ensemble par la forte implication de la commune dans sa gestion et par l'interdiction de toute transformation structurelle du foncier composant la Cité Frugès (interdiction des divisions ou des regroupements parcellaires, interdiction de démolition des maisons).

Le risque principal menaçant l'authenticité de l'élément constitutif du Bien concerne donc les travaux exécutés par chaque propriétaire indépendamment.

Or l'authenticité de l'élément constitutif du Bien ne peut être efficacement garantie qu'une fois sa connaissance détaillée organisée. De ce fait, l'analyse exhaustive de chaque maison est indispensable autant qu'un dispositif d'information destiné à chaque propriétaire pour les informer sur les éléments à préserver sur leur propriété.

Le renforcement de la coopération scientifique et culturelle

La gestion de la Cité Frugès s'inscrit dans la gestion de l'ensemble des sites proposés à l'inscription.

Localement, les partenariats noués avec l'association « Arc en Rêve » dont l'objet est de promouvoir la connaissance de l'architecture et de l'urbanisme contemporain auprès d'un large public et avec le CAUE de la Gironde (*Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement)* permettent l'organisation de visites guidées de la Cité Frugès et de visites à visée pédagogique.

La restauration de la maison municipale du n°4 rue Le Corbusier participe également à la constitution d'un fond documentaire et de ressources sur la Cité Frugès.

De nombreux enseignants et chercheurs choisissent la Cité Frugès comme sujet d'étude. Leurs travaux participent à enrichir la connaissance du site sur des aspects variés : architecturaux, plastiques, historiques…

La maison municipale comme le centre d'interprétation doivent permettre le développement d'activités de recherches mais également de diffusion de la connaissance et des savoir techniques de nature à générer des travaux ou des échanges scientifiques.

4.2.3 |Restauration et sensibilisation aux valeurs du patrimoine

Fiches actions concernées :
Fiche action n°2 - Inventaire intérieurs/extérieurs
Fiche action n°3 - Accès/espaces publics/abords
Fiche action n°4 - Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine
Fiche action n°5 - Maison témoin municipale Frugès-Le Corbusier
Fiche action n°6 - Programmation évènementielle
Fiche action n°7 - Implication des populations locales
Fiche action n°8 - Guichet unique
Fiche action n°9 - Communication et promotion

La mise en œuvre d'un accompagnement des propriétaires pour la mise en œuvre de leurs travaux concernant les immeubles, les annexes, les clôtures et les jardins dans un objectif de restitution progressif des volumes, des couleurs et de la composition initiale des maisons

Toute opération importante de restauration doit être précédée par une bonne connaissance de l'objet à restaurer. Un diagnostic préalable approfondi permettra de repérer les éléments d'origine comme ce qui a été modifié mais aussi les pathologies plus ou moins remédiables qui affectent chacune des maisons, d'identifier les éléments à conserver et les modalités de restauration adaptées à chacune d'entre elles.

L'adaptation des logements aux nouvelles exigences à la fois sociales, économiques et réglementaires en matière de confort thermique et d'habitabilité devra être abordée à cette occasion.

Le dispositif en vigueur qui permet d'accompagner les habitants dans leurs projets de travaux et réunit services de la commune et du ministère de la Culture, permet de contractualiser avec le propriétaire les modalités d'exécution de ses travaux. Ce système est efficace et doit être prorogé.

La capitalisation par la commune de Pessac des solutions techniques les plus adaptées pour répondre aux pathologies ou aux adaptations normatives les plus courantes, permettra à termes de préserver l'authenticité de l'élément constitutif du Bien tout en facilitant la vie des habitants.

Les prescriptions architecturales et techniques générales et particulières fixées dans le cadre juridique de la ZPPAUP permettront une réalisation programmée dans le

temps des recommandations d'intervention et l'accompagnement des propriétaires afin de:

- restituer l'image globale de la Cité et restaurer prioritairement l'espace public et en particulier les rues,
- restituer le caractère originel des maisons et améliorer les conditions de l'habitation
- utiliser des procédés techniques de restauration standard, et généralisable à la série des maisons

Développer auprès du public la connaissance de l'œuvre de Le Corbusier et le sensibiliser au caractère innovant et précurseur de la Cité Frugès

Les actions de médiations mises en œuvre depuis 2011 ont pour but de sensibiliser un public toujours plus large.

La participation aux évènements nationaux autours de l'architecture, de patrimoine et plus largement de la culture permettent de capter un public diversifié.

La construction de circuits touristiques en partenariat avec l'Office de tourisme de Bordeaux, quant à elle, sensibilise un public national et surtout international.

Le public local découvre la Cité Frugès par le biais des évènements artistiques qui y sont organisés à la médiation proposée pour les publics scolaires et grâce à des dispositifs dédiés tel celui à destination des écoles pessacaises.

4.2.4 |Renforcement de la participation des habitants et des usagers

<u>Fiches actions concernées :</u>
Fiche action n°4 - Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine
Fiche action n°7 - Implication des populations locales
Fiche action n°8 - Guichet unique

La démocratie participative

La taille réduite de la Cité Frugès facilite le travail de proximité avec les habitants, d'autant que ceux-ci se sont organisés en association.

L'objectif global de la ville est d'associer étroitement les habitants aux réflexions et actions concernant le devenir de la Cité, par le biais de réunions publiques et de concertation et en lien avec les associations d'habitants qui existent déjà et qui sont particulièrement actives.
Celles-ci ont été à l'origine de la reconnaissance de la qualité et du caractère innovant du modèle d'habitat de la Cité Frugès mais aussi de la recherche de solutions techniques pour restaurer les maisons sans sacrifier au confort contemporain. Elles sont donc naturellement associées à la gestion du site.

Par ailleurs, le syndicat de quartier du Monteil, dont la Cité Frugès fait partie, intervient dans la définition des projets concernant l'équipement du quartier, sa gestion quotidienne ou les propositions d'aménagement de ces espaces publics.

4.2.5 | Mise en réseau touristique, communication et promotion

Fiches actions concernées :
Fiche action n°4 - Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine
Fiche action n°5 - Maison témoin municipale Frugès-Le Corbusier
Fiche action n°6 - Programmation évènementielle
Fiche action n°7 - Implication des populations locales
Fiche action n°9 - Communication et promotion

Plusieurs types d'actions sont programmés pour promouvoir la découverte du site et organiser l'accueil des visiteurs.

Il s'agit notamment d'offrir une visibilité du site par différentes sources (numérique, évènementielle, séminaires…), de l'inscrire plus fortement dans des parcours touristiques de l'agglomération, de faciliter l'accès au quartier et d'accueillir les visiteurs dans un lieu approprié, de développer de nouveaux programmes de recherche, de documentation et projets pédagogiques d'action locale et internationale.

Le projet culturel de la Ville de Pessac est en cours d'élaboration et fait une place importante à la mise en valeur de la Cité Frugès tant en ce qui concerne sa promotion que son animation.

Améliorer la signalétique permettant l'accès au site

Mettre en réseau les différents sites touristiques de la commune et de l'agglomération

Concilier l'accueil et le confort des visiteurs avec la qualité du cadre de vie des habitants.

4.3 | Mise en œuvre

La mise en œuvre du projet d'actions est détaillée dans les 10 fiches projets portées ci-dessous

FICHE-ACTION N°1 - PROTECTION DE L'ELEMENT CONSTITUTIF DU BIEN

Localisation du projet : *Cité Frugès*-Le Corbusier, Pessac
Maître d'ouvrage : Ville de Pessac, DRAC

Objectifs : Renforcer les mesures de protection et de mise en valeur attachées au site

Description du projet et actions prévues : Développer les différents niveaux de protection s'appliquant sur le site, à la fois sur le bâti et les espaces extérieurs des *Quartiers Modernes Frugès*, mais aussi sur ses abords.

Actions :

- Fixer des mesures de protection complémentaires à celles déjà existantes, suite à l'inventaire complet du bâti, portant sur la totalité d'une maison ou sur un ou des éléments particuliers d'une maison.
- Poursuivre les procédures pour de nouvelles protections de maisons au titre des Monuments Historiques (inscriptions ou classements, partiels ou en totalité).
- Poursuivre la réforme de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine afin d'y intégrer les principes fondamentaux du développement durable et en poursuivre l'application sur le site et sa zone tampon.
- Continuer à offrir un accompagnement administratif renforcé aux habitants lors de demandes d'autorisations de travaux pour établir des projets en accord avec les objectifs de préservation et de mise en valeur du site et de ses abords.
- Renforcer la gestion des permis de construire et le suivi des travaux par le service des permis de construire de la Ville et par les Architectes des Bâtiments de France qui assurent une permanence régulière sur le site, ainsi que par le comité scientifique si nécessaire dans le cadre de projets lourds ou problématiques.
- Informer régulièrement le Comité de Suivi des travaux menés en application des règlements afférents aux différents niveaux de protection.
- Réaliser un bilan régulier des effets de ces mesures de protection afin d'en faire évoluer les dispositifs réglementaires le cas échéant.

Acteurs et partenaires du projet:

- Pétitionnaires des travaux
- Service des permis de construire de la Ville de Pessac
- STAP
- DRAC
- Comité Scientifique
- Comité de Suivi

Résultats attendus et indicateurs :

- Renforcement de l'aide à l'élaboration des projets auprès des pétitionnaires et de la gestion partenariale des permis de construire pour améliorer la qualité des réhabilitations ou des transformations intérieures ou extérieures.
- Amélioration de la conformité des travaux sur l'ensemble du site et de sa zone tampon avec les dispositions réglementaires en vigueur.
- 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.

Suivi du programme d'actions :

Depuis 2011 de nouvelles protections au titre de Monuments Historiques ont été décrétées :

- classements au titre de Monuments Historiques :

  4 rue des arcades – maison isolée – arrêté du 4 avril 2013 (inscrit le 10 septembre 2009),

  4 rue Le Corbusier – maison gratte-ciel – arrêté du 4 avril 2013 (inscrit le 14 juin 2009),

  27 rue Xavier Arnozan – maison zig-zag – arrêté du 4 avril 2013 (inscrit le 10 septembre 2009),

  32 rue Henry Frugès – maison quinconce – arrêté du 12 juin 2013,

  15 rue Le Corbusier – maison jumelle – arrêté du novembre 2013 (inscrit le 19 septembre 2011).
- inscriptions au titre de Monuments Historiques :

  2 rue Le Corbusier – maison zig-zag – arrêté du 26 mai 2011,

  12 rue Le Corbusier – maison gratte-ciel – arrêté du 26 mai 2011,

  14 rue Le Corbusier – maison gratte-ciel – arrêté du 26 mai 2011,

  18 rue Le Corbusier – maison gratte-ciel – arrêté du 26 mai 2011,

  17 rue Le Corbusier – maison quinconce – arrêté du 26 mai 2011,

  5 rue des arcades – maison arcade – arrêté du 22 février 2012,

  7 rue Le Corbusier – maison quinconce – arrêté du 22 février 2012.

Action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Dates effectives*	État d'achèvement (%)	Commentaire
Amélioration gestion des permis de construire	Ville + STAP	2010-2016	2010-2014	100,00%	Voir fiche Guichet unique
Mise en place de nouvelles protections	Comité Scientifique Comité de Suivi DRAC	2011-2015	2011-2013	40,00%	2013 : 5 nouveaux classements 2011-2012 : 7 nouvelles inscriptions

*Lancement - Achèvement

FICHE-ACTION N°2 - *INVENTAIRE INTÉRIEURS / EXTÉRIEURS*

Localisation du projet : *Cité Frugès*-Le Corbusier, Pessac
Maître d'ouvrage : *DRAC*

Objectifs : Afin de veiller à préserver et mettre en valeur l'authenticité du patrimoine, un recensement des maisons ainsi que des éléments architecturaux est en cours par un travail de repérage et d'analyse systématique des façades et des intérieurs.

Description du projet et actions prévues
Considérant que l'authenticité des biens se rapporte à leur capacité à témoigner de leur dessin et de leur conception initiale en termes de forme bâtie, de cadre et d'usage, et afin de veiller à conserver cette authenticité, il est proposé :

- Réaliser un inventaire complet de chaque maison et éléments architecturaux, portant sur les extérieurs (plan, façades, toitures, clôtures...), et les intérieurs (cadres, escaliers, fenêtres, revêtements de sol, chauffage, cheminées, volets et coffrages des volets...), et identifier les éléments présents à l'origine de la construction et encore en place.
- Fixer des mesures de protection complémentaires à celles déjà existantes, portant sur la totalité d'une maison ou sur des éléments particuliers, et encadrer leur restauration à travers la création d'une forme de protection adaptée.
- Poursuivre l'élaboration un catalogue des éléments architecturaux d'origine pour établir un référentiel technique d'appui aux projets de rénovation.

Acteurs et partenaires du projet:

- Recensement des maisons : DRAC
- Mesures de protection : Comité scientifique
- Inventaire des éléments architecturaux DRAC – Ville de Pessac

Résultats attendus et indicateurs:

Ce travail d'identification et de localisation a pour objectif le classement ou l'inscription au titre des Monuments Historiques des maisons qui garantissent l'authenticité des plans et des éléments architecturaux. Ce classement sera accompagné de dispositions graphiques et écrites, ainsi que l'établissement d'un document référentiel illustré des éléments architecturaux d'origine et de leurs équivalents aujourd'hui sur le marché qui permettront la remise à l'état d'origine lors d'une rénovation.

Impact attendu par rapport à la préservation ou l'évolution ultérieure du bâti, des aménagements intérieurs ou extérieurs :

- Veille sur l'authenticité des biens et une remise à l'état d'origine dans le cas où le bien a été altéré.
- Sensibilisation des habitants à la présence d'éléments architecturaux ou d'équipements d'origine encore en place, de type menuiseries, revêtements, sanitaires, clôtures...
- Mise en valeur des éléments remarquables par encadrement plus étroit des

phases de restauration ou de réhabilitation.

- Prise en compte de ces éléments dans le projet de transformation ou de réaménagement éventuels des maisons.

Impact attendu dans le cadre des programmes de recherche, documentation historique et projets pédagogiques :

- Apport de matériaux nouveaux pouvant faire l'objet d'un inventaire illustré.
- Recherche et illustration de méthodes adaptées de restauration des éléments identifiés, dans un but pédagogique.
- Encadrement et évaluation des travaux par le comité de suivi du site sur la base de l'inventaire et des préconisations.

Suivi du programme d'actions :

À ce jour, 34 maisons sur les 50 que compte la Cité Frugès, ont été visitées et inventoriées par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Dates effectives*	État d'achèvement (%)	Commentaire
Recensement des maisons	DRAC	2010- 2015	2013	68%	34/50 maisons inventoriées
Inventaire des éléments architecturaux – Guide référentiel	DRAC Ville de Pessac	2011- 2015	En cours		
Mesures de protection	DRAC	2010- 2015	2011-2013	40%	2013 : 5 nouveaux classements 2011- 2012 : 7 nouvelles inscriptions

*Lancement - Achèvement

Calendrier prévisionnel :

2014 – 2016 : poursuite du recensement des maisons

2014 – 2017 : poursuite du recensement des éléments architecturaux et élaboration du guide référentiel technique.

FICHE-ACTION N°3 - *ACCÈS / ESPACES PUBLICS / ABORDS*

Localisation du projet : *Cité Frugès* -Le Corbusier, Pessac
Maître d'ouvrage : Ville de Pessac - CUB

Objectifs :
- Améliorer la lisibilité et l'accessibilité de la Cité Frugès (tout mode de transport).
- Améliorer la qualité des espaces publics pour l'accueil des usagers et des touristes dans le respect des pratiques des habitants.
- Préserver et valoriser les qualités paysagères du site tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Participer à la mise en valeur du site par un travail sur la perception et l'usage des espaces extérieurs publics et privés dans le respect du dessin d'origine.

Description du projet et actions prévues :
La découverte du site de la Cité Frugès s'effectue par un parcours dans les rues du quartier. La perception de l'élément constitutif du Bien est donc fortement liée à la qualité des aménagements des espaces publics (confort d'usage et qualité urbaine) et des espaces d'interface avec le domaine privé, marqué par le paysage des clôtures. Tout en considérant les besoins des habitants, il apparaît nécessaire de décliner des actions susceptibles d'améliorer l'image du quartier depuis ses abords. Ces actions sur l'espace public ont également pour objectif de créer un effet levier sur l'initiative privée s'appliquant à la restauration des clôtures et à la mise en valeur des jardins privés.

Accessibilité, jalonnement et signalétique
- Lisibilité à renforcer au regard de la confidentialité du site.
- Accessibilité à étudier notamment en fonction des évolutions du réseau de transports en commun (tram, bus, Vcub).

Espaces publics (voirie, espaces verts et éclairages public)
- Aménagement non adapté du parking, au vu de l'augmentation de la fréquentation.
- Problèmes liés aux racines des liquidambars de la rue Le Corbusier.
- Traitement inégal de l'éclairage public à l'intérieur du quartier.

Interfaces entre le domaine public et le domaine privé
- Expertiser l'état de conservation des clôtures, des boites aux lettres et épines et inciter leur restauration.
- Favoriser l'entretien et la valorisation des jardins privés perceptibles depuis la rue.

Actions envisagées:
Accessibilité, jalonnement et signalétique
- Jalonnement de la Cité depuis la rocade, A63, Chappement Lucildo, Les échoppes, centre-ville.

- Signalétique d'entrée de la Cité. Panneau d'accueil. Retrait des panneaux (impasse et limitation de stationnement) pose de panneaux de limitation de tonnage.

Espaces publics (voirie, espaces verts et éclairages public)

- Réfection de l'avenue Henry Frugès jusqu'à l'avenue Pasteur et la place du Monteil : selon le même profil. Réfection des trottoirs, enfouissement des réseaux, amélioration de la mise en lumière.
- Réfection de la place située à l'angle de l'avenue Henry Frugès et de la rue Xavier Arnozan : aire d'accueil, dépose minute bus, stationnement vélos et voiture (dont place handicapés).
- Arrachage des arbres rue Le Corbusier, pose de limitateurs de racines et remise en place des dalles.
- Dépose et remplacement des luminaires de la Cité.

Interfaces entre le domaine public et le domaine privé

- Expertiser l'état de conservation des clôtures et boites aux lettres et épines et mettre en place des actions visant à restituer dans la mesure du possible l'état d'origine (tracé, matériaux...).

Acteurs et partenaires du projet :

- Ville de Pessac (domaine public, environnement)
- CUB (jalonnement, 4e circonscription voirie)
- DRAC
- SDAP

Résultats attendus et indicateurs :

- Amélioration de la qualité d'accueil des espaces publics pour tous les modes de déplacements (augmentation de l'offre de parking, vélo, voiture, autocar, confort d'usage des espaces publics).
- Amélioration de la perception de la Cité depuis les abords du quartier.
- Meilleurs lisibilité de l'élément constitutif du Bien et accessibilité depuis les grandes infrastructures.
- Prise en compte des usages des habitants de la Cité.

Suivi du programme d'actions :

À ce jour un projet de requalification des espaces publics situés dans la zone 2 de la zone protégée (couvrant la zone du projet initial non construit) est en cours. Programmation prévue pour 2015.

Action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Commentaire
Accessibilité, jalonnement et signalétique	Ville de Pessac CUB	2010-2015	Étude en cours
Espaces publics (voirie, espaces verts et éclairages public)	Ville de Pessac CUB	2011-2015	Requalification en cours
Interfaces entre le domaine public et le domaine privé	Ville de Pessac CUB		Étude en cours

*Lancement - Achèvement

FICHE-ACTION N°4 - *CENTRE D'INTERPRÉTATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE*

Localisation du projet : *Cité Frugès*-Le Corbusier, Pessac
Maître d'ouvrage : Ville de Pessac

Objectifs : Développer l'accueil sur site et offrir un lieu de ressources spécifiques. Valoriser d'un point de vue culturel, scientifique et technique, le patrimoine architectural.

Description du projet et actions prévues :

Optimiser la capacité d'accueil des visiteurs

- Augmenter les plages d'ouverture au public et la capacité de réception des groupes importants.
- Canaliser le flux des touristes dans la Cité Frugès par le biais de médiations de qualité.
- Créer une exposition permanente visant à asseoir la Valeur Universelle Exceptionnelle du site en s'appuyant sur les nouvelles technologies.
- Présenter des expositions temporaires didactiques ou artistiques dans le but de cultiver le lien entre architecture et création artistique.
- Répondre aux normes en termes d'accueil du public (PMR...).
- Recevoir les groupes scolaires dans le cadre de visites du site et d'ateliers pédagogiques.
- Créer une boutique d'objets dérivés, de souvenir et de petite restauration.

Développer le rayonnement du site

- Renforcer les liens avec les structures de promotion touristique au niveau régional, national et international.
- Participer activement à la création d'un Itinéraire Culturel du Conseil de l'Europe.
- Poursuivre la création de circuits / produits touristiques.
- Cultiver les échanges coopératifs avec les autres sites corbuséens.
- Initier un réseau collaboratif entre les trois sites corbuséens d'Aquitaine.
- Communiquer auprès des populations locales et des collectivités.

Créer un centre de ressources spécifiques

- Créer et animer un fonds documentaire dédié à la Cité Frugès, à Le Corbusier et à Henry Frugès.
- Constituer un référentiel scientifique et technique à l'attention des chercheurs et des professionnels de la restauration patrimoniale.
- Permettre la tenue de rencontres, conférences et formations destinées aux spécialistes et au grand public.
- Accompagner les habitants dans leurs projets de réhabilitation ou de conservation.

- Mettre à disposition des scolaires un matériel pédagogique de sensibilisation dédié aux thématiques développées par le site.

Développer un lieu de résidence à caractère social

- Accueillir des étudiants et chercheurs dont le cursus sera en cohérence avec les différents aspects de la Valeur Universelle Exceptionnelle de la Cité Frugès.

Acteurs et partenaires du projet :

- Ville de Pessac
- CUB
- DRAC
- CAUE
- Maison de l'Architecture
- Arc en rêve
- ENSAP
- EBABX
- Université Bordeaux 3
- Bailleurs sociaux
- Habitants de la Cité Frugès

Résultats attendus et indicateurs:

- Accueillir un public toujours plus nombreux.
- Sensibiliser les différents publics, les habitants et les jeunes générations à l'environnement d'un point de vue architectural et paysager.
- Favoriser de bonnes conditions de recherches.

Suivi du programme d'actions :

Action	Maître d'ouvrage	Dates prévues
Programmation	Ville de Pessac	2015
Travaux	Ville de Pessac	2015-2018
Inauguration		2018
Mise en disponibilité des logements	Bailleur social	2019

*Lancement - Achèvement

FICHE-ACTION N°5 - *MAISON TÉMOIN MUNICIPALE FRUGÈS – LE CORBUSIER*

Localisation du projet : *Cité Frugès*-Le Corbusier, Pessac
Maître d'ouvrage : Ville de Pessac

Objectifs :
Réaliser un lieu de conservation exemplaire
Reconstituer et animer un lieu de mémoire, témoignant d'une expérience plastique, constructive et humaniste d'avant-garde
Valoriser le patrimoine architectural sur ses aspects culturels, scientifiques et techniques

Description du projet et actions prévues :
Procéder à une restauration fidèle de la maison témoin permettant d'enseigner les qualités spatiales et constructives de la proposition de Le Corbusier ainsi que les innovations en termes d'équipement.
Actions :

- Restaurer les façades.
- Reprendre l'étanchéité de la terrasse et de sa casquette et mener une réflexion en lien avec les autorités compétentes pour aménager la terrasse de manière à en permettre l'accès au public.
- Rétablir les volumes initiaux des espaces intérieurs par la suppression des doublages.
- Restituer les éléments relatifs au système de chauffage. Calorifère, bouches de diffusion de l'air chaud.
- Restituer les détails du dessin de la cheminée.
- Procéder à la fabrication de certains meubles du projet dont les plans sont connus.
- Acquérir le mobilier Thonet envisagé par Le Corbusier.
- Restituer les luminaires, câbles et prises électriques.
- Restituer le système à lanière pour l'enroulement des volets.
- Restaurer et replacer l'assise des toilettes originelles.
- Reproduire les détails des sanitaires -sol, revêtement, douche à changement instantané de température, cuve à désintégration chimique-
- Réaliser un dispositif discret permettant au visiteur d'accéder à des informations relatives au contexte social, aux conditions de logement de l'époque afin qu'il prenne conscience des propositions novatrices des maisons des Quartiers Modernes Frugès.
- Adapter une signalétique et une exposition permanente au lieu de façon à ce qu'elle s'intègre dans le dessin architectural des espaces intérieurs et extérieurs.
- Permettre l'accès à l'exposition permanente aux personnes à mobilité réduite.
- Créer un groupe de travail et de médiation avec les voisins immédiats.

Acteurs et partenaires du projet:

- Ville de Pessac
- DRAC
- Laboratoire des Monument Historiques
- SDAP
- Fondation Le Corbusier
- SDIS
- Compagnons du devoir

Résultats attendus et indicateurs :

- Sensibiliser les jeunes générations à l'architecture du XXe siècle.
- Amélioration de la qualité de la médiation patrimoniale conformité des travaux sur l'ensemble du site et de sa zone tampon avec les dispositions réglementaires en vigueur.
- Élaboration d'un corpus relatif aux travaux réalisés, destiné aux chercheurs, techniciens et habitants envisageant des restaurations.

Suivi du programme d'actions :

Action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*
Restauration des extérieurs	Ville+DRAC+STAP	2015 - 2016
Restauration de l'intérieur	Ville+DRAC+STAP	2014 - 2016
Muséographie	Ville	2014 - 2016

*Lancement - Achèvement

FICHE-ACTION N°6 - *PROGRAMMATION ÉVÉNEMENTIELLE*

Localisation du projet : *Cité Frugès*-Le Corbusier, Pessac
Maître d'ouvrage : Ville de Pessac

Objectifs : Faire rayonner la Cité dans l'agglomération et au delà par la promotion d'un pôle d'attractivité.
Promouvoir les différents aspects de la Valeur Universelle Exceptionnelle du site

Description du projet et actions prévues : Créer un pôle d'excellence scientifique et de transmission de cette excellence.
Actions :

- Poursuivre la participation aux événements festifs fédérateurs existants : Journées Européennes du Patrimoine, Nuits Européennes des musées, Journées de l'architecture, Week-end des Musées Télérama, Cinéma en plein air et autres journées thématiques dont le thème serait cohérent avec la Valeur Universelle Exceptionnelle du site.
- S'inscrire dans des dispositifs festifs et de promotion du patrimoine.
- Initier de nouveaux rendez-vous festifs à l'occasion de publications, avec séances de dédicaces.
- Rassembler la population locale au moment de dates clé: commémoration du cinquantenaire de la mort de Le Corbusier, anniversaires de la Cité.
- Organiser des manifestations inaugurales lors des étapes de chantiers et lors de la livraison d'éléments restaurés.
- Imaginer des manifestations festives avec les recherches des étudiants logés.
- Accompagner l'organisation des repas de quartier.
- Présenter des expositions artistiques en rapport avec l'architecture et le patrimoine
- Valoriser l'œuvre d'Henry Frugès.
- Organiser des colloques, conférences et rencontres thématiques, de rayonnement local, national et international.
- Exposer les travaux des chercheurs.
- Veiller au respect du caractère éco-responsable des manifestations.
- Utiliser des moyens de communication efficaces pour promouvoir chaque événement.

Acteurs et partenaires du projet:

- Ville de Pessac
- CUB
- Conseil Régional
- Conseil Général
- DRAC
- CAUE
- Opérateurs culturels spécialisés (Artothèques et FRAC)
- Maison de l'architecture / Arc en rêve

- ENSAPBx / Université Bordeaux 3 / EBABX
- Les populations locales et les habitants de la Cité

Résultats attendus et indicateurs:

- Promouvoir la Valeur Exceptionnelle Universelle de la Cité Frugès au travers de moments conviviaux.
- Publics ciblés de tous ordres ; Habitants, touristes, spécialistes et scientifiques.
- Statistiques de fréquentation : questionnaires de satisfaction : Enquêtes préservation du cadre de vie.

Suivi du programme d'actions :

Depuis 2010, la Cité Frugès participe à de nouveaux événements locaux, nationaux ou internationaux et recentre sa programmation de d'exposition et ses partenariats scientifiques dont la production est donnée à voir aux visiteurs.

Action	Maitre d'ouvrage	Dates prévues *	Dates effectives *	Commentaire
Participation aux Journées Européennes du Patrimoine	Ville de Pessac	Depuis 2002		Chaque année
Participation aux Journées du Patrimoine de Pays et des Moulins	Ville de Pessac	A partir de 2010		Chaque année
Participation aux Nuits Européennes des musées	Ville de Pessac	A partir de 2014		Chaque année
Participation aux we des musées Télérama	Ville de Pessac	A partir de 2012		Chaque année
Manifestations commémorative 50re mort de Le Corbusier	Ville de Pessac	2015		Manifestations toute l'année
Manifestations commémorative 90 ans Cité Frugès	Ville de Pessac	2016		Manifestations toute l'année
Expositions des travaux de chercheurs	Ville de Pessac+ diverses écoles supérieurs	A partir de 2013	Eté 2013 Eté 2014 Hiver 2014	ENSAPB EBABX Bordeaux 3
Expositions artistiques + didactiques	Ville de Pessac + divers partenaires	Depuis 2010	4 expositions par ans	Les arts au mur – Artothèque FRAC Aquitaine CAUE Gironde

*Lancement - Achèvement

FICHE-ACTION N°7 - *IMPLICATION DES POPULATIONS LOCALES*

Localisation du projet : *Cité Frugès*-Le Corbusier, Pessac
Maître d'ouvrage : Ville de Pessac

Objectifs : Ancrer la démarche d'intégration et de participation active des populations locales dans la conduite du projet de valorisation du site.

Description du projet et actions prévues :

Actions :

Impliquer les habitants du site dans la conservation et la valorisation du patrimoine architectural. Se projeter ensemble dans un but commun et partagé. Partager les enjeux, les contraintes et actions respectives

- Organiser des réunions publiques de concertation.
- Co-élaborer les projets.
- Créer une charte de qualité.
- Initier des groupes de réflexions et de mise en partage des solutions envisageables pour intégrer les notions de développement durable au site patrimonial sans le dénaturer.
- Constituer un comité de suivi.

Faire participer les habitants de la Ville, du territoire élargi à la CUB et au delà, à la valorisation de l'élément constitutif du Bien.

- Sensibiliser les visiteurs du site par le biais des visites commentées, à la reconnaissance de sa valeur patrimoniale toujours plus grande.
- Élaborer des manifestations festives impliquant la participation des populations locales, visant à animer l'élément constitutif du Bien.
- Animer des formations ouvertes aux enseignants afin de leur donner les moyens d'intégrer le bien à leur contenu d'enseignement.
- Continuer et développer l'accueil des scolaires au sein du site au moyen de visites spécifiques.
- Poursuivre la réalisation d'ateliers de sensibilisation dans les écoles via la participation à un dispositif dédié, « parcours thématiques à destination des écoles pessacaises ».
- Proposer des animations axées sur le site dans le cadre des aménagements des rythmes scolaires.
- Promouvoir les réalisations des écoliers -textes, dessins, maquettes...- lors de manifestations dédiées.

Acteurs et partenaires du projet :

- Ville de Pessac
- Associations de quartier
- Habitants du quartier.
- Organisme de valorisation
- Rectorat de Bordeaux

- École de Pessac
- École et médiathèque de le CUB

Résultats attendus et indicateurs:

- Permettre aux propriétaires et habitants de la Cité Frugès de participer à la valorisation de celle-ci.
- Une reconnaissance accrue de leur patrimoine par les populations locales.
- Une affirmation de la valeur patrimoniale augmentée.
- Atteindre les publics prescripteurs.
- Procéder à des enquêtes préservation du cadre de vie.
- Proposer des questionnaires de satisfaction.
- Etc

Suivi du programme d'actions :

Action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Dates effectives*	Commentaire
Réunions publiques d'information	Ville + associations de quartier	À partir de 2009	2010 - 2014	4 concertations 3 réunions publiques d'information
Ateliers participatifs		À partir de 2011	Depuis 2011	4 ateliers participatifs
Groupe de travail thématique		À partir de 2011	Depuis 2011	3 rencontres Habitants/Partenaires
Dispositif « Parcours thématique à destination des écoles pessacaises »	Ville de Pessac	À partir de 2012	Depuis 2012	Dispositif pérennisé
Ateliers éducatifs	Ville de Pessac	À partir de 2015		
Formations enseignants	Ville de Pessac+ Rectorat de Bordeaux	17/12/14	14 décembre 2014 5 et 6 mai 2014	
Promotion des réalisations des écoliers	Ville de Pessac	2015		

*Lancement - Achèvement

FICHE-ACTION N°8 – GUICHET UNIQUE

Localisation du projet : *Cité Frugès*-Le Corbusier, Pessac
Maître d'ouvrage : Ville de Pessac

Objectifs : Accompagner les habitants, en particulier ceux à faibles revenus, en mutualisant les compétences et les financements.

Description du projet et actions prévues : Accompagner administrativement, techniquement et financièrement les propriétaires dans leur projets de restauration de leur maison des *Quartiers Modernes Frugès.*

Actions :

Créer un dispositif et un espace ressource identifié

- permettant aux habitants de n'avoir qu'un seul interlocuteur pour lui faciliter l'accès aux informations nécessaires dans le cadre d'un projet de restauration.
- permettant de limiter les délais administratifs par un accompagnement personnalisé des dossiers.
- procéder à la péréquation des aides financières en prenant en compte les ressources des pétitionnaires.
- créer le référentiel technique nécessaire
- joindre les associations aux experts techniques
- organiser une coopérative d'achat

Améliorer l'habitat

- rechercher les solutions éco-énergétiques adaptables à la conservation du site.
- rénover les habitations le nécessitant.

Veiller à la bonne conservation du site.

- organiser des permanences de l'Architecte des Bâtiments de France.
- accompagner les projets de réhabilitation dès les avant-projets.
- suivre la progression des chantiers de restauration.

Acteurs et partenaires du projet:

- Pétitionnaires des travaux
- Service des permis de construire de la Ville de Pessac
- CCAS
- STAP
- Conseil Régional
- Conseil Général
- DRAC
- Fondation du Patrimoine

Résultats attendus et indicateurs:

- Accélération des restaurations.
- Restaurations plus fines des bâtiments.
- Meilleurs connaissance des bâtiments par leurs propriétaires
- nombre de dossiers déposés chaque année.
- Nombre d'habitants sollicitant un accompagnement.

Suivi du programme d'actions :

En 2013, une convention pluriannuelle liant la Ville de Pessac et le Conseil Régional d'Aquitaine à permis de pérenniser le Fonds d'Intervention créer dans le cadre du dispositif de Guichet Unique. À ce jour 3 réhabilitations ont pu être menées et 2 sont en cours.

Action	Maître d'ouvrage	Dates prévues *	Dates effectives *	Commentaire
Création du dispositif	Ville de Pessac	2011	2011	Convention pluriannuelle : Ville de Pessac /Région Aquitaine
Mise en œuvre du dispositif	Ville de Pessac	2011 - 2016	En cours	

*Lancement - Achèvement

FICHE-ACTION N°9 - *COMMUNICATION ET PROMOTION*

Localisation du projet : *Cité Frugès*-Le Corbusier, Pessac
Maître d'ouvrage : Ville de Pessac

Objectifs :

Communiquer et valoriser à l'échelon international, sur le plan touristique, culturel et scientifique.
Valoriser et conserver le patrimoine architectural XXe.

Description du projet et actions prévues :

Actions :

Communiquer d'un point de vue touristique, culturel et pédagogique.

- Promouvoir les actions de la Ville de Pessac concernant la Cité Frugès via l'Internet.
- Rendre visibles actions menées à la Cité Frugès via les réseaux sociaux.
- Inscrire la Cité Frugès dans les parutions promouvant le tourisme.
- Inscrire la Cité Frugès dans les agendas culturels locaux.
- Promouvoir la Cité Frugès dans les revues spécialisées dans le domaine patrimonial, architectural ou de la construction.
- Accompagner les productions audio-visuelles relatives au site.
- Relayer les actions menées à la Cité Frugès dans la presse locale et nationale.
- Mettre en place un comité rédactionnel.
- Organiser des groupes de travail avec les habitants, les partenaires, les techniciens.
- Créer des bases de données spécifiques pour listes de diffusion.

Acteurs et partenaires du projet :

- Ville de Pessac
- Partenaires presse papier et en ligne
- Partenaires média.

Résultats attendus et indicateurs:

- Plus grande visibilité du site.
- Construction d'outils statistiques analytiques.
- Questionnaires de satisfaction sur site et en ligne.

Suivi du programme d'actions :

La Cité Frugès fait régulièrement l'objet d'article dans la presse généraliste comme dans la presse spécialisée. Elle fait aussi l'objet de reportage audio-visuel et de tournages de fiction.

De nombreux dispositifs de promotion touristique et culturelle incluent la visite de la Cité Frugès et l'inscrivent dans le catalogue des sites incontournables de la région.

Action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Dates effectives*	Commentaire
Diffusion d'actualité via l'Internet	Ville de Pessac	2010 -2015	En cours	
Présence de la Cité Frugès dans les supports de promotion touristique	Ville de Pessac Office de Tourisme de Bordeaux Divers guides	2011 - 2015	En cours	- Encart systématique dans « Bordeaux tourisme » - Pass sport culture - City pass Bordeaux Métropole - mise à jour des articles des grandes publications touristiques
Tournages de reportages	- France 3 - TF1 - Arte - Télévision japonaise	Depuis 2011	Fin 2013 Courant 2014	Reportages télévisés
Tournage d'une court métrage	- Mascaret Production - Archicourt		2011 2014	

*Lancement - Achèvement

FICHE-ACTION N°10 - *COMITÉ DE SUIVI*

Localisation du projet : *Cité Frugès*-Le Corbusier, Pessac
Maître d'ouvrage : Ville de Pessac

Objectifs : Organiser la conduite et le suivi du projet et des actions
Conserver et valoriser l'élément constitutif du bien architectural

Description du projet et actions prévues :
Coordonner les actions mises en place dans le plan de gestion.
Suivre la progression de la mise en œuvre des actions du plan de gestion.
Veiller à la conservation du site.

Actions :

- Définir les orientations du plan de gestion.
- Conduire les projets décrits dans le plan de gestion.
- Prendre appui sur les polices patrimoniales existantes (MH, ZPPAUP...).
- Communique sur l'évolution et l 'avancement du projet.
- Organiser des ateliers techniques / scientifiques.
- Réunir des comités techniques / scientifiques.
- Valider les propositions lors de comités de pilotage.
- Constituer un comité représentatif des acteurs impliqués dans le plan de gestion.
- Réunir régulièrement le comité de suivi.

Acteurs et partenaires du projet:

- Services concernés de la Ville de Pessac
- CUB
- Conseil Général de la Gironde
- Conseil Régional d'Aquitaine
- DRAC Aquitaine
- Préfecture de Région
- Fondation du Patrimoine
- STAP
- Associations
- Habitants

Résultats attendus et indicateurs:

- Qualité des restaurations.
- Nombre de restaurations.
- Respect des délais.
- Fréquence des rencontres.