L'Œuvre architecturale de Le Corbusier

UNE CONTRIBUTION EXCEPTIONNELLE AU MOUVEMENT MODERNE

[13] Cabanon de Le Corbusier

ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / FRANCE

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

PLAN DE GESTION

CONSERVATOIRE DU LITTORAL

CABANON LE CORBUSIER

PLAN DE GESTION, DE CONSERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

15/09/2014

Sommaire

>1 Introduction.....2

>2 Présentation de l'élément constitutif du Bien dans son territoire.....3

....2.1.Situation de l'élément constitutif du Bien parmi la série.....3

>3 Identification et description de l'élément constitutif du Bien.....4

....3.1.L'élément constitutif du Bien.....4

....3.2.Statut de la propriété de l'élément constitutif du Bien.....6

....3.3.Coordonnées géographiques de l'élément constitutif du Bien.....6

....3.4.Mesures de protection s'appliquant à l'élément constitutif du Bien.....6

....3.5.Historique et description de l'élément constitutif du Bien.....7

....3.6.Activités économiques liées à l'élément constitutif du Bien.....7

>4 Processus d'inscription à la liste du patrimoine mondial.....9

....4.1.Contribution du Cabanon de Cap-Martin à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) de la série.....9

....4.2.Contexte paysager et protections autour de l'élément constitutif du Bien.....10

....4.3.Définition de la zone tampon.....11

....4.4.Facteurs affectant l'élément constitutif du Bien et la zone tampon.....12

....4.5.Mesures et moyens de protection s'appliquant à la zone tampon.....12

>5 Programme thématique.....14

....5.1.Politique de gestion de l'élément constitutif du Bien.....14

....5.2.Conservation/ Restauration de l'élément constitutif du Bien.....18

....5.3.Support de communication.....20

....5.4.La valorisation du site.....20

....5.5.Programme d'actions 21

....5.6.Les fiches action.....23

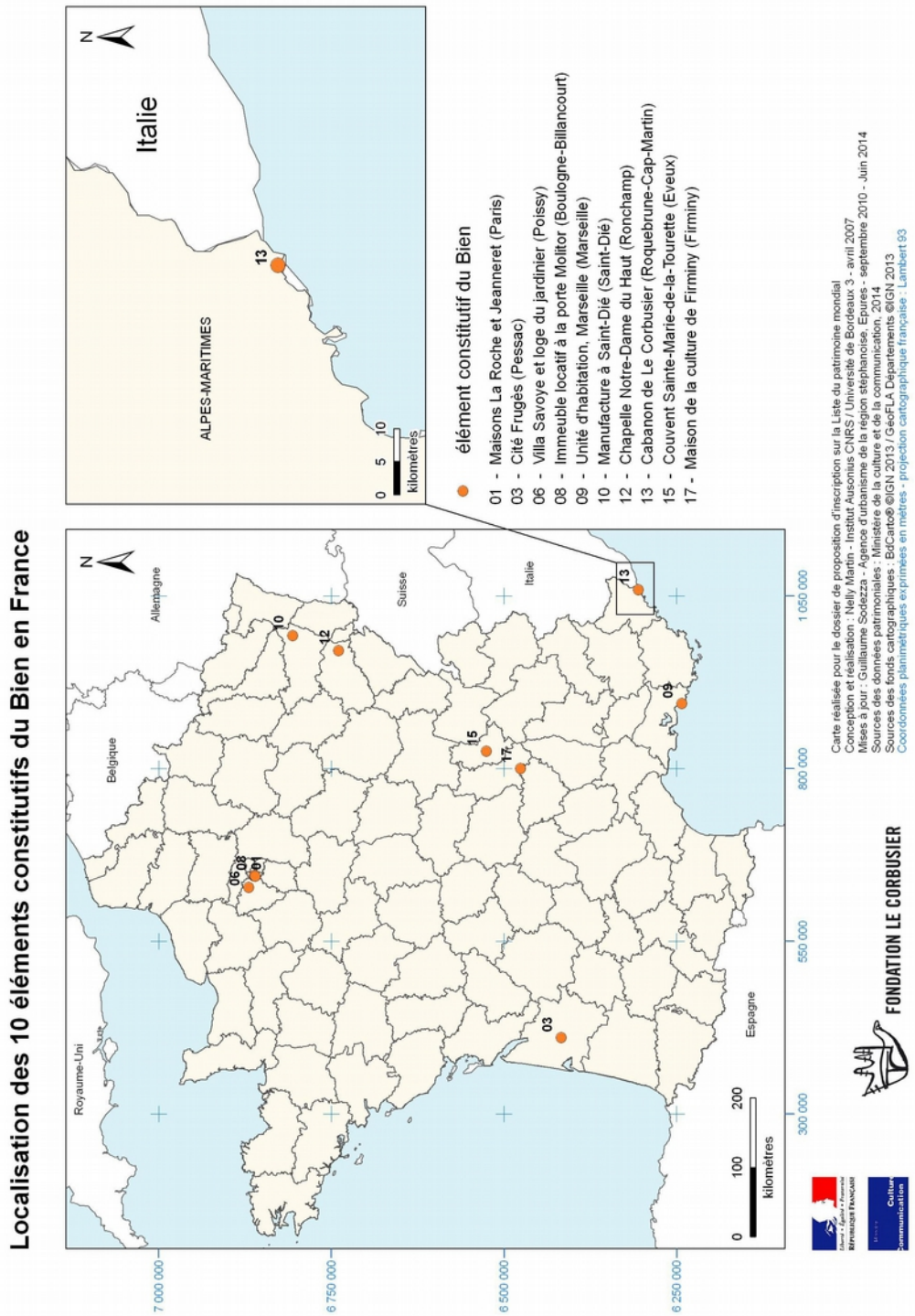
>1 Introduction

Dans le cadre de la Convention du patrimoine mondial de 1972, ratifiée par l'État français en 1975, *L'œuvre architecturale de Le Corbusier. Une contribution exceptionnelle au Mouvement Moderne* fait l'objet d'un dossier de nomination en série et transnationale à l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial.
Implanté sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin dans le département des Alpes-Maritimes, le Cabanon de Cap-Martin est un élément constitutif de cette série.
Le Cabanon de Cap-Martin est à la fois Œuvre d'art total et archétype de la cellule minimum, fondée sur une approche ergonomique et fonctionnaliste absolue.

Le présent plan de gestion est une déclinaison locale du plan de gestion global de la série pour les éléments constitutifs français du Bien.

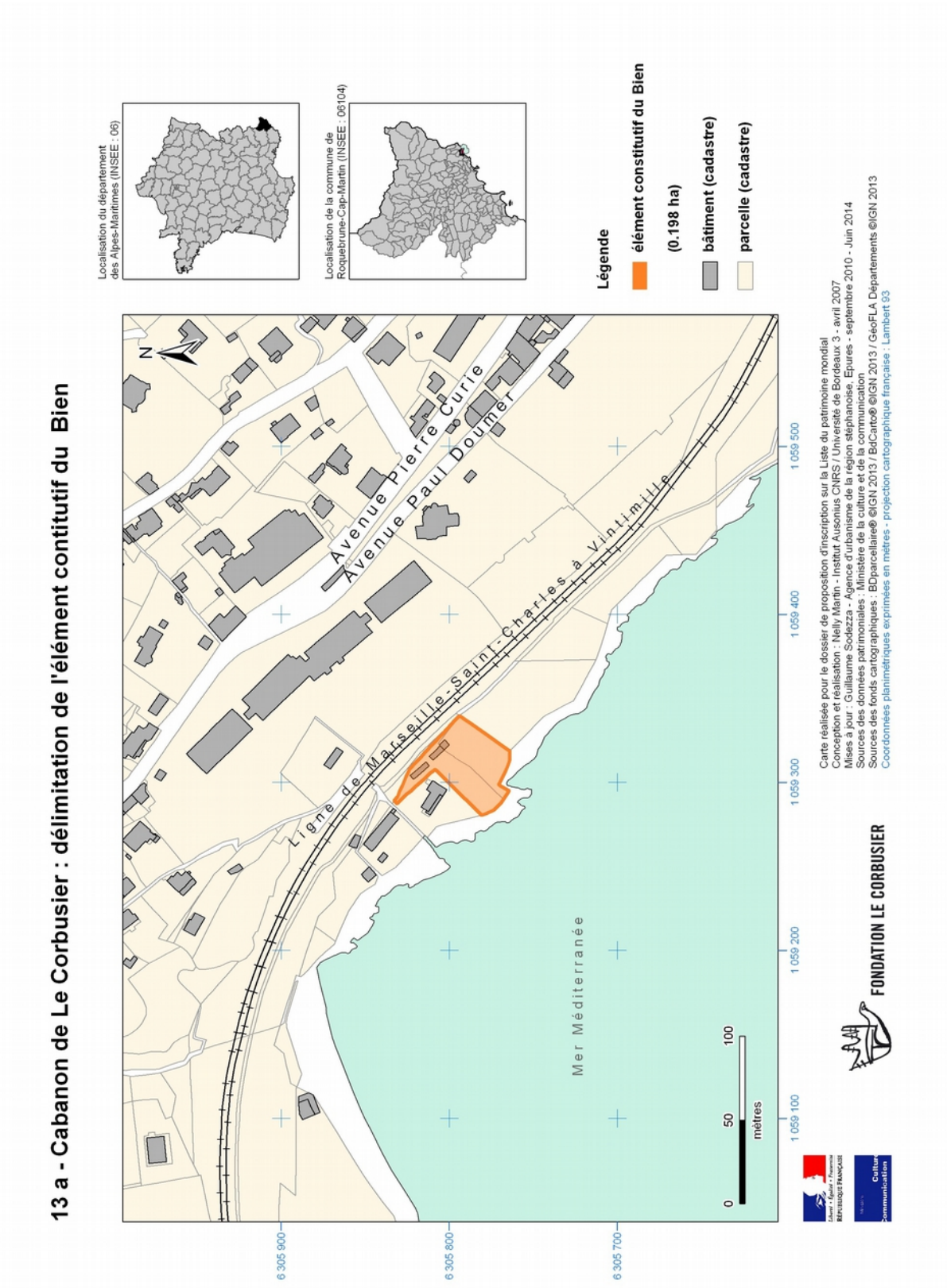
>2 Présentation de l'élément constitutif du Bien dans son territoire

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



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

....3.1. L'élément constitutif du Bien



Le Cabanon de Cap-Martin s'inscrit dans un site plus large qui comprend plusieurs autres éléments majeurs de l'histoire de l'architecture contemporaine: la Villa E1027 d'Eileen Gray, l'Atelier et les Unités de camping de Le Corbusier, l'Étoile de mer. Si le Cabanon reste l'objet spécifique de ce dossier, il doit néanmoins être envisagé comme un élément d'un ensemble plus vaste, dénommé Cap Moderne. Le présent plan de gestion prend en compte cet ensemble architectural.

Nom de l'élément constitutif du Bien	N° de la parcelle cadastrale	Région	Surface de l'élément constitutif du Bien	Surface de la zone tampon
Cabanon de Cap-Martin	AN 0298 et AN 0299	Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,198 ha	169,759 ha

Adresse : Le Cabanon de Cap-Martin – Quartier dit de Cabbé – 06190 Roquebrune-Cap-Martin

....3.2. Statut de la propriété de l'élément constitutif du Bien

Propriété appartenant au Conservatoire du littoral, Corderie Royale, BP 10 137 17300 Rochefort

....3.3. Coordonnées géographiques de l'élément constitutif du Bien

Lambert 93 : X = 1 059 310 mètres ; Y = 6 305 791 mètres
WGS 84 : 43,757808° (N) / 7,4737545°(E)

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

Le Cabanon a été classé Monument Historique par arrêté du 3 septembre 1996 (cod-n°MH.96-IMM.096). L'édifice est également labellisé « patrimoine du XXème siècle[1] ».

Le classement monument historique constitue en France le plus haut niveau de protection pour un objet mobilier ou immobilier. Les dispositions qui s'appliquent à un monument classé sont régies par le livre VI du code du patrimoine, reprenant notamment les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Un monument historique constitue une servitude de droit public.

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

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

Par ailleurs, l'Étoile de Mer, les Unités de Camping et l'atelier sont inscrits Monuments Historiques par Arrêté Préfectoral n° 94-157 du 25 Mars 1994. La Villa E1027 (à l'immédiate proximité du Cabanon) a été classée «Monument Historique » par arrêté du 27 mars 2000 (cod-n°MH.00-IMM.031).

L'élément constitutif du Bien est également en site classé (cf. chapitre 4.5.2.)

[1]Le label du Patrimoine du XXème siècle a été lancé par le ministère de la culture et de la communication en 1999 ; il a pour objet d'identifier et de signaler à l'attention du public, au moyen d'un logotype conçu à cet effet, les constructions et ensembles urbains protégés ou non.

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

Situé sur le sentier du bord de mer, le Cabanon est une petite construction en bois (recouverte d'un bardage de croûtes de pin) et d'un toit à une pente. Tout tient dans une cellule carrée de 3,66 x 3,66 mètres et de 2,26 mètres de hauteur, mesures empruntées au Modulor. L'intérieur, entièrement réalisé en bois par Barberis, le menuisier corse de Le Corbusier, est simplement éclairé par deux fenêtres de 70 centimètres de côté. Dans une surface de moins de 15 m², Le Corbusier dispose d'un coin-repos, d'un coin-travail, d'un coin-toilettes et d'un lavabo. Le mobilier se réduit à un couchage, une table, et quelques rangements. Tous les panneaux en bois et le mobilier sont préfabriqués à Ajaccio chez Barberis, puis assemblés sur place.

Le Corbusier peint le sol en jaune et un panneau en vert ; en juillet 1956, il agrémente l'entrée d'une peinture murale, seul luxe avec la vue sur la baie de cette « cabine de bateau ».
Le Cabanon représente l'aboutissement d'une recherche sur la notion de celle minimum qui se situe au cœur des préoccupations des architectes modernes du XXe siècle et renoue avec le mythe de la cabane primitive.
Le Cabanon est la pièce maîtresse du site dont Le Corbusier a acquis une partie à Thomas Rebutato propriétaire de la guinguette voisine.

En 1953, il bâtit une dalle contre la façade est du Cabanon, où il travaille à l'ombre en fin d'après-midi. Au mois de juillet 1954, Rebutato monte à l'extrémité du terrain, à l'angle opposé du Cabanon, une baraque de chantier en bois que Le Corbusier baptise « chambre de travail ». Cet édicule lui servira de lieu de travail et de stockage pour ses dessins et ses objets qu'il glane.
Les espaces extérieurs sont progressivement investis par Le Corbusier – petites plantations, douche extérieure équipée d'un simple tuyau d'arrosage, etc.

Dans la parcelle que Thomas Rebutato s'est réservée, Le Corbusier étudie entre 1952 et 1955 un projet de construction de cinq unités de vacances baptisées Roq et Rob (du nom du propriétaire de la guinguette). Ces logements en duplex qui ont obtenu le permis de construire le 14 août 1954 ne seront jamais réalisés, mais leur étude profitera à l'élaboration de cinq Unités de camping que Le Corbusier offre en 1957 à Rebutato en paiement de la parcelle que le Cabanon.

....3.6. Activités économiques liées à l'élément constitutif du Bien

3.6.1 Données économiques et touristiques

Le site du Cabanon Le Corbusier bénéficie de la proximité d'infrastructures et de réseaux de communication qui lui confèrent une accessibilité internationale remarquable.
En moins d'une heure, il est possible de rejoindre le site depuis l'aéroport international de Nice via une navette en bus. Le site est également accessiblepar le train avec les TER très réguliers qui desservent la gare de Cabbé. Des correspondances avec les TGV qui s'arrêtent à Nice permettent également de rejoindre le site aisément.
Le bassin de chalandise de proximité du site du Cabanon Le Corbusier correspond à une zone littorale urbanisée et très densément peuplée comprise entre la conurbation Cannes-Antibes-Nice, à l'ouest et la côte italienne allant jusqu'à Marina di Andorra, à l'est.
Ce territoire comprend plusieurs centres urbains majeurs dont Nice, Grasse, Cannes, Monaco, San Remo, Imperià, etc. En incluant la zone située à moins d'une heure quinze du site du Cabanon Le Corbusier, qui correspond à l'arrière-pays littoral, le bassin de chalandise du site comptabilise près d'un million six cent cinquante mille habitants pour une densité de population supérieure à 100 habitants par kilomètre carré.

Le bassin de chalandise de proximité du site du Cabanon Le Corbusier possède deux caractéristiques démographiques essentielles dans l'appréhension et la faisabilité de son projet de valorisation :
-Une population résidentielle très élevée et dense due à l'héliotropisme et à l'attractivité de centres urbains et économiques,
-Une fréquentation touristique estivale très forte avec sur le seul département des Alpes-Maritimes près de 34 millions de touristes par an dont 80% entre mai et octobre (source : observatoire régional du tourisme – PACA).

3.6.2 Activités économiques sur l'élément constitutif du Bien

- **Nombre de visites sur le site Le Corbusier**

Actuellement, le site ne se visite que sous forme de visites accompagnées. Celle-ci enregistrent une fréquentation annuelle moyenne de 1500 personnes (dont 200 à 400 entrées gratuites selon les années). Le site est fréquenté toute l'année. Même si on observe un creux au mois de janvier, il est extrêmement rare que l'office du tourisme, en charge des visites jusqu'à l'été 2014, annule une visite. Le printemps et l'automne connaissent une fréquentation aussi importante que pendant la saison estivale, sinon plus.
Les visiteurs se répartissent pour moitié environ entre Français et étrangers. Parmi ces derniers, les Américains et les Japonais sont les plus nombreux. Certains visiteurs étrangers viennent même spécifiquement à Roquebrune pour la visite du Cabanon.
Selon l'office de tourisme, 80 à 90 % des visiteurs sont déjà sensibilisés à l'œuvre de Le Corbusier ou à l'architecture. Cette clientèle « d'initiés » est la plus représentée pendant la morte saison, car pendant la saison estivale, quelques touristes en séjour viennent suivre la visite. L'office de tourisme a constaté que les visiteurs « initiés » à l'architecture moderne profitent souvent de leur présence dans la région pour compléter leur séjour par d'autres visites comme la chapelle du Rosaire à Vence, le musée des arts décoratifs et de l'art moderne au château de Gourdon ou de la villa Noailles à Hyères...

- **Les retombées économiques actuelles sur le site**

Outre les retombées économiques directes, en particulier sur l'hébergement touristique (hôtellerie, résidence de tourisme) et sur la restauration, le site Le Corbusier est un véritable vecteur de communication pour la commune. Valorisé en effet par le biais de nombreux rédactionnels publiés dans des magazines spécialisés et de décoration au plan international, il permet de mettre en avant le patrimoine culturel de la commune et de souligner la qualité de la destination.

- **Activités économiques sur le site**

En dehors des visites, aucune activité économique n'est enregistrée sur le site même exceptés des tournages de film ou des shooting de mode par exemple, ces demandes étant l'objet de conventions avec le Conservatoire du littoral et le gestionnaire. Les recettes ainsi obtenues sont reversées pour la gestion du site.

- **Activités économiques à proximité du site et pouvant avoir un impact sur lui**

L'activité économique du site est relativement limitée dans la mesure où celui-ci est situé dans un quartier résidentiel et sur un sentier littoral protégé.
Historiquement néanmoins, ce quartier est à l'origine du développement touristique de la commune avec l'arrivée du chemin de fer à la fin des années 1850. Le train transporte alors les premiers touristes et le quartier se structure pour les accueillir avec la construction d'hôtels, pensions, restaurants… La gare SNCF de Roquebrune-Cap-Martin est restée aujourd'hui une halte pour les trains régionaux et permet un accès rapide au site.
Plus aucun hôtel en activité ne subsiste à proximité immédiate du site, et seuls quelques restaurants de plage sont ouverts en saison estivale sur la plage du Golfe Bleu.

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

....4.1. Contribution du Cabanon de Cap-Martin à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) de la série (C.f : chapitre III du dossier de candidature)

Contribution principale
Le *Cabanon de Cap-Martin* est à la fois Œuvre d'art total et archétype de la cellule minimum, fondée sur une approche ergonomique et fonctionnaliste absolue.

Le Cabanon représente l'aboutissement d'une recherche sur la notion de CELLULE MINIMALE qui se situe au cœur des préoccupations des architectes modernes du XXe siècle. Au-delà de sa modernité, il renoue pleinement avec le mythe de la cabane primitive et fait écho dans le monde entier aux initiatives d'auto-construction ou d'habitat vernaculaire. C'est pour cela qu'il se présente comme un invariant universel qui CRISTALLISE UNE IDÉE QUI A UN IMPACT DANS LE MONDE ENTIER. Malgré, ou précisément en raison de sa modestie, le Cabanon est une ICÔNE DE L'ARCHITECTURE MODERNE. (Attribut A)

Attribut secondaire
L'INNOVATION SPATIALE est issue d'une réflexion extrême sur le FONCTIONNALISME et l'ERGONOMIE. Chaque centimètre-carré répond à une fonction. Chaque meuble, fixe ou mobile, est dessiné pour s'adapter au mode de vie qu'exige un espace vital minimum. Simultanément, grâce au traitement du bois, au dessin du mobilier, au dosage de la lumière, à la polychromie du sol et du plafond, et à la peinture murale de Le Corbusier, cet espace minimum est riche d'une multitude de sous espaces aux qualités variées. (Attribut B)

Autres attributs
Le Cabanon a aujourd'hui acquis le STATUT D'ŒUVRE D'ART. Une réplique exacte a été éditée par Cassina, déjà éditeur des meubles de Le Corbusier, Pierre Jeanneret et Charlotte Perriand. Cette réplique fait l'objet d'une exposition itinérante ; elle a déjà été présentée à Milan, Tokyo, Londres, Miami, New York et Paris. D'autres copies réalisées par des étudiants en architecture ont été présentées notamment à Nantes et Saïtama. (Attribut A)

Le cabanon réalise l'idéal de SYNTHÈSE DES ARTS MAJEURS chère à La Corbusier qui, dans à cet effet, avait en 1949 fondé une association présidée par le Henri Matisse. (Attribut B)

Le Cabanon est une œuvre unique, mais chaque élément – ossature, parois de bois, mobilier – du Cabanon de Le Corbusier, est conçu dans une perspective d'une possible STANDARDISATION. Le Cabanon lui-même est dans sa globalité une cellule, un standard. (Attribut C)

Le Cabanon est une RÉPONSE EXCEPTIONNELLE AUX QUESTIONS POSÉES PAR L'HABITAT DE L'HOMME MODERNE. Il est dessiné selon le MODULOR, nouveau système de mesure se voulant universel fondé par Le Corbusier à l'échelle du corps humain. Le Cabanon offre ainsi une réflexion exceptionnelle sur les NOUVEAUX MODES DE VIE DE L'HOMME MODERNE. (Attribut D)

....4.2. Contexte paysager et protections autour de l'élément constitutif du Bien

4.2.1 Le patrimoine du Conservatoire du littoral

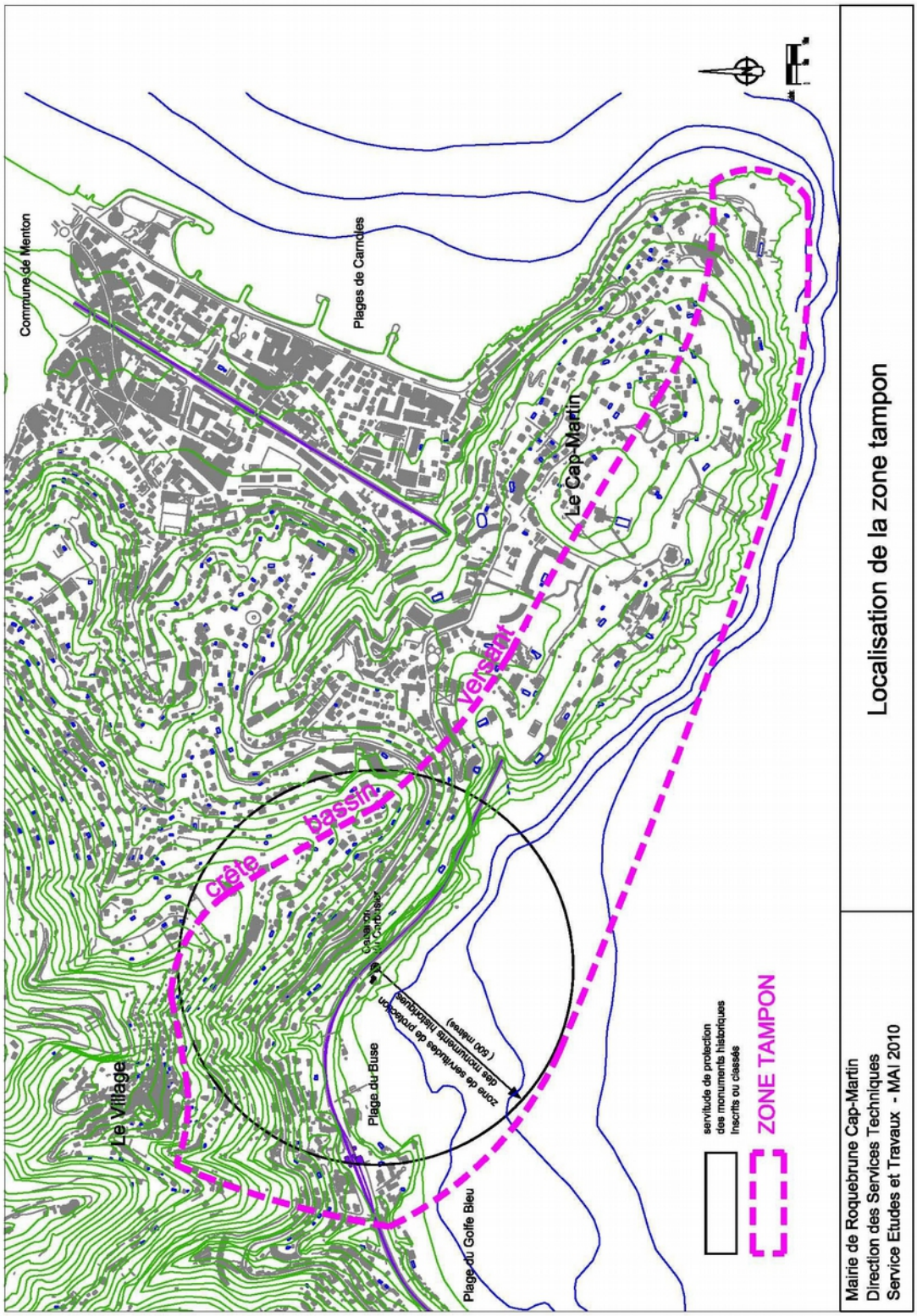
Le Conservatoire du littoral, établissement public administratif, compte déjà un Bien inscrit sur la Liste du Patrimoine mondial de l'Unesco : la Tour Vauban de l'Ile Tatihou dans La Manche –2008.
52 édifices appartenant au Conservatoire du littoral sont protégés au titre des monuments historiques, dont 20 classés.

4.2.2 L'environnement paysager

Le paysage qui s'offre au regard depuis le site est, dans le même temps et sans transition, un paysage de montagne et de littoral. S'agissant d'une montagne qui plonge dans la mer, la caractéristique principale de la configuration topographique est la pente. Celle-ci génère une organisation spatiale particulière, en terrasses qui modèlent le paysage initial. Cette structure induit une utilisation adaptée de l'espace, calée sur les courbes de niveaux. (Il en est ainsi du bâti, des circulations, des cultures, etc.). Par ailleurs, l'ensemble du versant est orienté au Sud, avec un basculement Sud/Ouest dès la racine du Cap. Ces orientations lumineuses s'ouvrent sur le paysage grand ouvert de la Méditerranée. Deux types d'ambiance se confrontent alors : un paysage de montagne, fermé et un paysage maritime, ouvert.
Le Cabanon est fortement lié à la présence du littoral par sa fonction de modèle de villégiature balnéaire. Ce modèle ne s'inscrit pas pour un lieu spécifiquement déterminé, mais comme pouvant s'implanter sur toutes les franges littorales de la Côte-d'Azur, sur des terrains en pente et face à la mer. Il est isolé et accessible seulement par un chemin côtier qui oblige les personnes y allant à sentir et ressentir la présence de la nature et du littoral. Comme l'ensemble du « site corbuséen » de Roquebrune-Cap-Martin, le Cabanon est tourné vers la mer, offrant une vue panoramique sur le littoral méditerranéen.

....4.3. Définition de la zone tampon

Le périmètre défini a été délimité d'une part en fonction du périmètre réglementaire de protection dit des « 500 mètres » et d'autre part et surtout pour coller à la réalité topographique. Ce schéma permet de retrouver une cohérence globale évidente pour celui qui se rend sur les lieux et facilite la compréhension historique du site dans son ensemble et des zones géographiques proches qui permettent l'accès à l'élément constitutif du Bien.



....4.4. Facteurs affectant l'élément constitutif du Bien et la zone tampon

....4.4.1. Pressions dues au développement

Il n'existe pas actuellement de projets susceptibles d'affecter le bien dans le périmètre de la zone tampon (existence des protections réglementaires).

....4.4.2. Contraintes liées à l'environnement

Le bâtiment est situé à l'intérieur d'une propriété entièrement clôturée depuis 2012 afin d'empêcher toute pénétration non contrôlée.

....4.4.3. Catastrophes naturelles et planification préalable

Rien à signaler

....4.4.4. Visite responsable des sites du patrimoine mondial

De nombreux visiteurs fréquentent le périmètre en raison de la présence du sentier du littoral. Le site étant désormais clôt, il y a aujourd'hui peu de risque dû à des pénétrations non contrôlées de personnes mais des mesures complémentaires (tant actives que passives) sont à l'étude.

....4.4.5. Nombre d'habitants dans le périmètre de l'élément constitutif du bien, dans la zone tampon et sur le territoire élargi (en 2010)

Aire proposée pour l'inscription ; aucun habitant sur les parcelles de l'élément constitutif du Bien.

Population sur le territoire local ; Commune de Roquebrune-Cap-Martin : 13 067 habitants

Population sur le territoire élargi ; Département des Alpes Maritimes : 1 097 701 habitants

Population approximative sur la zone tampon ; 650 habitants[2]

....4.5. Mesures et moyens de protection s'appliquant à la zone tampon

4.5.1 La protection au titre de la loi littoral

La loi « littoral » et la directive territoriale d'aménagement des Alpes Maritimes
L'espace concerné est situé dans la bande littorale des 100 mètres du rivage évoquée par l'article L 146-4-III du Code de l'urbanisme (issu de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite loi "littoral ") où, en dehors des espaces urbanisés, sont interdites toutes constructions ou installations, sauf rares exceptions. Ces dispositions sont précisées par la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003
Cette DTA répertorie l'espace situé autour des constructions Le Corbusier et Eileen Gray comme un espace remarquable au sens de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme (inconstructible).

4.5.2 La protection au titre des Sites classés

Ces parcelles sont comprises dans la zone du Cap-Martin classée au titre des sites pittoresques du département des Alpes-Maritimes en vertu d'un décret du Ministre de la qualité de la vie en date du 26 décembre 1974. A ce titre, ces parcelles sont soumises aux dispositions de la loi du 2 mai 1930 codifiées aux articles L 341-1 et suivants et R 341-1 et suivants du Code de l'environnement (le site ne peut être détruit ou modifié sans l'autorisation expresse du Ministre chargé des sites. Par ailleurs,

[2]Au dernier recensement (INSEE).

toute la Commune est elle-même un site inscrit par décret du 20/03/1973, dans lequel tout projet de construction, démolition ou modification de bâtiments est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Le DPM (domaine public maritime) de Cap Martin est classé (depuis le 30 juin1972) avec un périmètre marin de Natura 2000.

4.5.3 Le Plan d'Occupation des sols

Ce site est en outre classé en zone NDl par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de la Commune de Roquebrune-Cap-Martin. Il s'agit d'une zone de protection totale, dans laquelle le principe est l'in-constructibilité. Cette protection n'a pas vocation à être remise en cause sauf cas exceptionnel d'utilité publique.
La Commune de Roquebrune-Cap-Martin est également dotée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 10/07/2000 et révisé le 18/11/2009.

>5 Programme thématique

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

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

Une convention de gestion existait entre le Conservatoire du littoral, propriétaire des lieux et la commune de Roquebrune-Cap-Martin, gestionnaire. Celle-ci a pris fin en 2014, remplacée par une nouvelle convention de gestion signée le 24 mars 2014 et effective le 11 septembre 2014 entre le Conservatoire du littoral et l'association Cap Moderne à qui il délègue la gestion terrestre du site du Cap Martin.

L'association, fondée par l'Association « Eileen Gray – Étoile de Mer - Le Corbusier », association loi 1901 et le Fonds de dotation Eileen Gray – Le Corbusier – Architecture à Cap Martin, a pour objet d'assurer la mise en valeur et la gestion touristique, culturelle et commerciale du site Eileen Gray - Étoile de Mer - Le Corbusier.

La gestion du site est donc désormais assurée par l'association Cap Moderne en lien avec la Commune de Roquebrune-Cap-Martin, la DRAC Paca (Direction régionale des affaires culturelles), le STAP (Service départemental de l'architecture et du patrimoine, dont dépend l'Architecte des bâtiments de France), la DREAL Paca (Direction régionale de l'environnement et du logement dont dépend l'inspecteur des sites,), le Conseil Général des Alpes Maritimes et la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Certains acteurs privés sont également intervenants :
- La Fondation Le Corbusier, détenant l'ensemble des droits intellectuels de l'architecte Le Corbusier,
- Les ayants droit de l'œuvre d'Eileen Gray.

5.1.2 Stratégie de gestion de l'élément constitutif du Bien

Au cours des deux années précédentes (2013-2014), le Conservatoire du littoral s'est attaché à faire évoluer la structure de gestion du site afin qu'elle puisse porter l'ambition attachée à cet ensemble remarquable. La mise en place d'une nouvelle convention de gestion s'est imposée car la situation précédente n'était pas satisfaisante et pouvait en effet entraîner non seulement des dysfonctionnements sur le plan touristique, voire une suspension des visites, mais en outre une menace indirecte pour l'entretien et la sauvegarde d'un site qui est patrimoine commun.
C'est dans ce cadre que l'association de gestion du Cap Moderne, fondée par l'association Eileen Gray-Etoile de mer –Le Corbusier d'une part et le fonds de dotation Eileen Gray-Le Corbusier d'autre part, s'est portée candidate à la gestion du site auprès du Conservatoire du littoral. Elle souhaite le faire en étroite concertation avec les acteurs s'impliquant déjà et notamment avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin.

Enjeux et objectifs :
La valorisation proposée par l'association Cap Moderne et validée par le Conservatoire du littoral repose sur deux objectifs fondamentaux :
- La sauvegarde du site
- L'ouverture du site au public et son rayonnement pour en favoriser la connaissance auprès du plus grand nombre.

Actions programmées :
- Restauration et mise en sécurité du site (éléments bâtis ou non)
- Entretien et surveillance
- Promotion
- Connaissance, recherche, étude

- Interprétation et toute action de mise en valeur culturelle du site
- Accompagnement pédagogique
- Développement et vente de produits touristiques
- Organisation de conférences, rencontres, séminaires, colloques ou équivalents et accueil de toute manifestation respectueuse de la valeur culturelle des lieux et de la fragilité du site dont les revenus directs et indirects concourent à financer les actions de sauvegarde, de valorisation ou d'ouverture au public
- Aménagement du site et de son environnement afin d'en faciliter l'accès, la compréhension et la surveillance
- Acquisition d'œuvres, de fac-similés, de témoignages, d'archives, de documents, d'objets de toute nature ayant un lien avec le site.

Toutes ces actions devront être effectuées dans le respect des différentes formes de propriété intellectuelle, et de la protection au titre des monuments historiques et des sites.

Les travaux ou prestations induits par ces activités seront conduits sous la responsabilité du gestionnaire et seront suivant les cas à la charge du propriétaire, du gestionnaire ou de la commune ou de tout autre personne jugée compétente et autorisée par voie contractuelle. Ces travaux ou prestations seront systématiquement soumis aux autorisations préalables des services habilités.

5.1.3 L'évaluation du nouveau plan de gestion

Le plan de gestion sera mis à jour à mi-parcours **en 2018** afin de mesurer l'avancement des actions, sur la base des indicateurs de suivi, et de procéder aux ajustements nécessaires. Le comité local de gestion de l'élément constitutif du Bien assure un suivi annuel des actions en cours ou à venir ;
Le plan de gestion sera intégralement révisé au bout de six années, **en 2021**. Il s'agira notamment de faire le point sur la capacité à atteindre les objectifs formulés à moyen et long terme. Une analyse du précédent document sera donc réalisée.

5.1.4 Les indicateurs de suivi

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

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

1) Indicateurs relatifs à l'investissement politique et financier sur le site :
- Évolution des budgets.
- Nombre de réunions avec participation des élus.
- Pérennité du comité local de gestion de l'élément constitutif du Bien.
- Indicateurs relatifs aux projets :

2) Indicateurs relatifs aux financement
- Nombre d'actions menées en partenariat avec les services des collectivités territoriales.
- Supports financiers externes.
- Nombre d'actions co-financées.
- Bilan économique des actions engagées.

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

- Tableau récapitulatif annuel des implications financières de chacun des partenaires (source : propriétaires, collectivités, associations, etc.).
- Nature, montant, financement des travaux réalisés sur l'élément constitutif du Bien (source : propriétaire, collectivités, services de l'État).
- Archives de restauration (plans, descriptifs…) à transmettre à la Fondation le Corbusier pour archivage.
- Évolution dans les protections de l'élément constitutif du Bien et de sa zone tampon : classement, inscription, AVAP, ENS PLU... (Source : DRAC, commune de Roquebrune-Cap-Martin).
- Fréquentation de l'élément constitutif du Bien dont entrées payantes ou exceptionnelles, comme les journées européennes du patrimoine (source : office du tourisme, propriétaires, associations).
- Permis de construire et avis dans la zone tampon (source DRAC, DREAL, , commune de Roquebrune-Cap-Martin).
- Relevés photographiques de l'élément constitutif du Bien et de la zone tampon (source à organiser à l'échelle de la candidature avec le Ministère de la culture et la Fondation Le Corbusier).
- Brochures, publications.

Auxquels viendront s'y ajouter des indicateurs économiques :

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

5.1.5 Gestion des réclamations

Le Conservatoire du littoral et l'association Cap Moderne, sont responsables conjointement de la gestion des réclamations.

5.1.6 Auto évaluation

Le Conservatoire du littoral et l'association Cap Moderne, sont responsables conjointement du suivi des actions de l'exploitation des indicateurs de suivi mis en place.

5.1.7 Analyse

Le suivi des éléments constitutifs du Bien s'opère, dans chaque pays, selon les procédures légales en vigueur, avec le concours des institutions spécialisées existantes. Pour la France, il sera établi un comité de suivi au niveau national réunissant la Fondation Le Corbusier, les représentant de l'Etat, du Ministère de la culture et de la communication, Direction de l'architecture et du patrimoine, les instances déconcentrées de l'État, Service départementales de l'architecture et du patrimoine, Direction régionale des affaires culturelles et les acteurs concernés par chacun des éléments constitutifs du Bien. Sous l'autorité de la Direction Générale des Patrimoines, ce comité assurera un rôle de suivi actif des protections, et de l'état de conservation des éléments constitutifs du Bien situés en France. Il programmera le renforcement des protections nécessaire et les mesures à prendre pour assurer une conservation et une gestion exemplaires des sites.

5.1.8 Amélioration

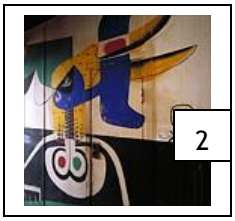
Le cas échéant, un comité scientifique et culturel sera mis en place pour conseiller le gestionnaire et le propriétaire dans la définition et la mise en œuvre du plan de gestion.

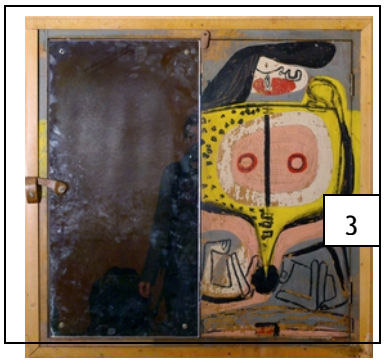
....5.2. Conservation/ Restauration de l'élément constitutif du Bien

Peintures murales de Le Corbusier (Cabanon, Étoile de mer et Villa E 1027)

Les travaux de restauration des peintures murales programmées à partir de fin 2014 concernent :

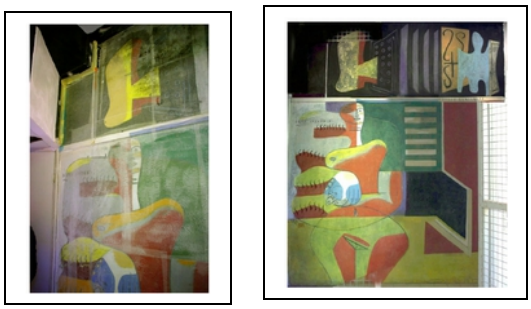
- Peinture de la chambre de l'Étoile de mer : cette peinture n'avait jamais été restaurée. L'intervention a consisté à effectuer le dépoussiérage et le nettoyage de la peinture ainsi qu'en la consolidation et le refixage des soulèvements.
- Peinture du couloir du Cabanon : cette peinture a été restaurée en 1995 et pour certains éléments en 2000. Une nouvelle intervention a consisté à effectuer le dépoussiérage et le nettoyage de la peinture ainsi qu'au refixage de quelques zones afin d'éviter des pertes de matières, et en la mise en place de mesures de conservation préventive pour ralentir au maximum le processus de dégradation.
- Peinture des volets du Cabanon : ces peintures avaient été restaurées en 1987. L'intervention a consisté à éliminer le vernis posé précédemment afin de permettre dans un premier temps de procéder au refixage des soulèvements, de rétablir l'adhérence et garantir la conservation de la couche picturale à long terme.
- Peinture du Galet, Le Corbusier : l'intervention a consisté en un dépoussiérage et décrassage – refixage des soulèvements autour des zones d'efflorescence, une analyse des sels et traitement des sels par compresse et le comblement des lacunes et la réintégration picturale.
- Copie du Sgraffito, par J Broniarski (Villa E 1027) : l'intervention a consisté en un dépoussiérage et une mise au ton des projections de ciment et la peinture à la chaux visible aux deux extrémités de la peinture.





Les peintures de la villa E1027 ont été réalisées par Le Corbusier entre 1939 et 1962. Après leur création, Le Corbusier a « restauré » et effectué des modifications d'importance sur les peintures, en 1949 et 1962. Des huit peintures réalisées à l'origine, il ne reste que 5 peintures conservées. Elles ont fait l'objet en 2006 d'une étude puis d'une restauration (2010 - 2011) sous la maitrise d'œuvre de Pierre Antoine Gatier, architecte en chef des Monuments historiques.

Peintures concernées par la restauration :
1 - Peinture de l'entrée
2 - Peinture de la Salle à manger
3 - Dante en Enfer
4 - Peinture de la chambre d'amis

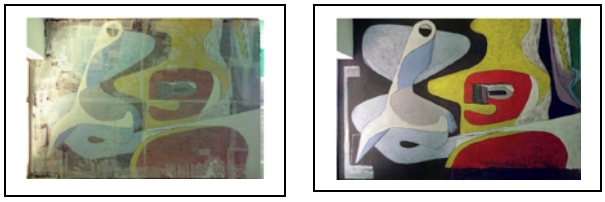


1

Gauche : avant ; Droite : après

2

3



4

Rénovation de la Villa E1027

Une importante restauration de la Villa E1027 a été engagée de 2007 à 2009 en vue de l'ouverture à la visite de la villa : maçonnerie-consolidation des bétons, menuiserie métallerie-ferronnerie, serrurerie, peinture décorative, électricité courants forts et faibles, mobilier d'agencement.
En 2013, des travaux complémentaires ont été réalisés : rénovation de la baie métallique vitrée du séjour, reprises à la chaux des façades extérieures, reprise des volets noirs, reprise des vitrages du lanterneau. de même, un élagage et des plantations de citronniers ont été réalisés dans le jardin.

Parallèlement, un travail important de récolement de la collection de meubles intégrés (1926 - 1929) a été accompli en 2013 par l'association Eileen Gray- Étoile de mer - Le Corbusier : secrétaire de la chambre d'amis, tête de lit de la niche de la grande pièce, meuble de la cuisine d'hiver, retour de penderie de la chambre d'amis, meuble à linge de la chambre d'Eileen Gray.

De même, un dossier de récolement du mobilier mobile de la villa E.1027, entre 1926 et 1929 a été réalisé. Un don de la société ARAM ainsi que la participation financière de l'association Friends of E.1027 New-York ont permis d'installer 26 pièces de mobilier (Ecart), rééditions de mobilier d'Eileen Gray. Néanmoins, cela n'empêche en rien la volonté de l'association de gestion d'acheter pour le futur quelques pièces originales.

....5.3. Support de communication

Les supports de communication sur le Cabanon et le site en général sont à ce jour peu développés. L'Office de tourisme de Roquebrune-Cap-Martin en charge des visites du site pendant plusieurs années (visite guidée 2 matinées par semaine sur réservation auprès de l'Office du Tourisme) a communiqué via le site internet de la commune mais sans chercher à attirer trop de visiteurs qu'elle n'aurait pu gérer au regard des conditions d'accueil sur le site.

....5.4. La valorisation du site

Un programme général ambitieux de valorisation du site s'appuie sur l'étude réalisée par un cabinet d'experts (Médiéval) pour le compte de la commune de Roquebrune-Cap-Martin en 2010. Cette étude a établi, sur la base d'un état des lieux patrimonial touristique et réglementaire du site, différents scénarios de mise en valeur. Le programme retenu, validé par le Conservatoire du littoral et son gestionnaire, l'association cap Moderne, se décline comme suit :

Contexte : le site est caractérisé par la valeur emblématique des œuvres d'architecture moderne qui le composent et qui dialoguent entre elles et le littoral méditerranéen comprenant :

« Le site » :
Des éléments bâtis :
- Le Cabanon de Le Corbusier
- L'atelier de Le Corbusier
- Les Unités De camping de Le Corbusier
- L'Étoile de Mer
- La villa E-1027 d'Eileen Gray

Des jardins et espaces naturels ouvrant sur la mer :
- Autour de la villa
- Autour de l'ensemble Étoile de Mer/Cabanon/Unités de camping
- Les espaces naturels plus à l'Est.

« Le site élargi » :
- La villa Giori jouxtant au nord-ouest la parcelle de terrain de la villa E-1027 (dont elle est séparée par un simple talweg)
- Le sentier Le Corbusier (chemin vicinal piétonnier) doublé de la voie de chemin de fer longeant le site à l'est

La parcelle voisine dite de la Villa Giori est actuellement en vente. Un compromis de vente a été signé en mai 2011 entre la société Silverhope Holding SA et les acquéreurs M. et Mme Likierman agissant pour le compte du fonds de dotation EG/LC/CM. Fin 2014 / début 2015, après l'acquisition, le fonds de dotation rétrocédera le bien au Conservatoire du littoral.

La convention entre le Conservatoire du littoral et l'association Cap Moderne a été signée le 24 mars 2014. Elle est effective depuis le 11 septembre 2014.

Le projet consiste dans un premier temps à garantir la sécurité du site et à le rendre accessible au public par une médiation adaptée tout en favorisant la recherche et la création à partir du site.
Au site accessible à pied par un trajet de 600 mètres à partir de la gare de Cabbé, le projet prévoit d'associer un centre d'accueil et de médiation, pour partie dans le hangar implanté face à la gare (après acquisition auprès de la SNCF), et pour partie dans les locaux de la Villa Giori.

L'acquisition de la villa Giori et sa rétrocession au Conservatoire du littoral au bénéfice du fonctionnement du site seront un plus indéniable. Située sur la parcelle mitoyenne à celle de la villa E-

1027, la villa Giori permettra de faciliter l'accès au site, son exploitation, son gardiennage, de mieux organiser la sécurité comme l'accueil pédagogique et de donner des réceptions. Elle pourrait aussi servir de lieu de travail et de réunions pour des petits groupes de professionnels ou d'étudiants en résidence sur la région. Enfin, elle aura pour vocation, avec les jardins de l'ensemble du site à être louée pour des manifestations ou des réceptions avec le soucis permanent de la préservation de ce patrimoine. Son étage pourrait intégrer dans l'immédiat une maison affectée au gardien du site.

Ce projet a pour ambition d'inscrire le site dans la lignée des sites de visite architecturale d'envergure internationale. Sa valorisation passe par un programme d'investissement ambitieux mais progressif dont l'objectif vise à permettre la visite du site par tous les publics (grand public, famille, écoles des cycles du primaire au supérieur, grandes écoles, universités, amateurs, experts, professionnels…) et de développer d'autres formes d'appropriation et d'activités culturelles.

....5.5. Programme d'actions

5.5.1 Conservation et restauration de l'élément constitutif du Bien

Une méthodologie est en cours d'élaboration par l'association Cap Moderne, nouveau gestionnaire du site, afin d'appréhender les travaux à engager

- à courte échéance (travaux d'urgence)
- à moyenne échéance (cinquantenaire Le Corbusier en 2015)
- à plus long terme pour parachever l'ensemble des travaux

Compte tenu de la complexité et de la singularité des problèmes posés par les différents éléments bâtis du site, l'association a décidé de confier juin 2014 à un professionnel (Architecte du patrimoine qualifiée) une mission d'étude générale du site « Eileen Gray, Étoile de mer, Le Corbusier »qui prendra en compte l'extension de la Villa Giori et l'ensemble de la Gare de Cabbé, y compris le sentier de liaison, permettant de projeter un parcours de visite.

Une campagne de restauration est programmée par le Conservatoire du littoral fin 2014/début 2015 : les travaux d'urgence concernent le Cabanon, l'Atelier, les unités de camping et l'Etoile de mer

Les interventions conduites sous la direction de l'Architecte en chef des Monuments Historiques, Pierre Antoine GATIER, porteront principalement sur :

- Le remplacement des toitures du Cabanon
- La réalisation de réseaux de drainage et d'un réseau d'eaux pluviales
- La restauration de l'ossature et des menuiseries de l'atelier
- La remise en peinture de l'ossature et des menuiseries de l'Atelier
- La remise aux normes de l'installation électrique de l'Atelier
- La restauration du mobilier de l'Atelier
- Le remplacement de l'isolant sur une élévation intérieure de l'Étoile de mer

5.5.2 Accueil des visiteurs

Le site est fermé au public depuis l'été 2014 afin de procéder aux travaux d'urgence, notamment sur le Cabanon. L'ambition de l'association de gestion Cap Moderne est l'ouverture à courte échéance du site aux visiteurs. Il est prévu de l'ouvrir à nouveau à l'occasion de la célébration du 50ème anniversaire de la mort de Le Corbusier en 2015.

Une ouverture exceptionnelle organisée par l'association Cap Moderne a cependant eu lieu pour les Journées du patrimoine 2014, en septembre 2014. A cette occasion, un parcours de découverte a été

élaboré, en visites accompagnées par petit groupe, permettant une approche globale du site et des éléments architecturaux sans permettre néanmoins de rentrer dans les bâtiments.
D'une étude de mise en valeur culturelle et scientifique du site menée par le Cabinet Médiéval, missionné par la Commune de Roquebrune-Cap-Martin, il apparaît qu'une cible de 13.000 visiteurs par an est envisageable afin de respecter à la fois la protection du site et le confort de visite. Pour cela, les visites seront obligatoirement accompagnées et contingentées, pour une gestion raisonnée des flux et pour la préservation des éléments patrimoniaux.

5.5.3 Communication autour de l'élément constitutif Bien

Parallèlement à la mise en place d'une gestion globale du site, les bases pour une communication active sont mises en place par l'association Cap Moderne:

- Édition d'une plaquette de présentation du site Cap Moderne Le Corbusier E1027 pour les Journées du patrimoine 2014
- Mise en ligne d'un site internet www.capmoderne.com depuis le 1er septembre 2014
- Édition du programme de visites à l'occasion des Journées du patrimoine 2014
- Édition d'une plaquette mécénat destinée à lever des fonds via le fonds de dotation.

5.5.4 Programmes de recherche, documentation et projets pédagogiques

La priorité à court terme de l'association de gestion Cap Moderne est l'ouverture du site au public. Une fois celle-ci effective en 2015, elle s'attachera à organiser les conditions pour que programmes de recherche, documentation et projets pédagogiques puissent se développer en lien avec l'ensemble des éléments architecturaux.

5.5.5 Programmes de mise en réseau français ou de coopération décentralisée

La création de l'association internationale des Sites Le Corbusier a permis aux communes de travailler sur la question de la protection et de la gestion des œuvres de Le Corbusier et de mutualiser les expériences en termes de restauration.
En 2013, l'association des Sites Le Corbusier s'est réunie à Rezé. Elle a décidé de constituer un dossier d'Itinéraire européen du Patrimoine associant tous les sites européens Le Corbusier ainsi que le musée d'art occidental de Tokyo. Le dossier de candidature sera instruit fin 2014 pour une réponse quant à l'obtention du label en avril 2015.

5.5.6 Démocratie participative, association des habitants

Le site est fermé jusqu'en mai 2015 pour réaliser les travaux nécessaires à l'ouverture au public du site. En 2015, lors de la réouverture, les habitants seront conviés en priorité à redécouvrir ce patrimoine de leur commune. L'association gestionnaire (constituée en partie de personnes habitants la commune) souhaite partager ce projet avec les populations locales. C'est entre autre pour cette raison qu'elle organise en septembre 2014 une ouverture exceptionnelle à l'occasion des Journées du patrimoine (événement à portée nationale mais également très locale).

5.5.7 Cadre de vie urbain (Accessibilité, Sécurité, Abords, Paysages…)

Le Cabanon se trouve dans un secteur protégé et surveillé par la Ville (caméra de surveillance en entrée de site sur le sentier Le Corbusier) et par le gestionnaire (agent habitant à proximité et passant tous les jours sur site). L'enceinte du site étant désormais close, le Bien n'est donc pas menacé par les contraintes liées à l'environnement proche même si des améliorations sont à l'étude notamment pour les accès venant de la mer.

5.5.8 Gestion des risques (naturels et ou technologiques)

Une prévention contre les incendies de forêt (comme en été 2013) est suffisante pour protéger le site.

....5.6. Les fiches action

Le programme précisé dans les 2 fiches de projets est donné à titre indicatif. Il fixe des objectifs et des échéances qui pourront donner lieu à des ajustements au regard des opportunités et contraintes qui se présenteront. Le programme est ainsi envisagé pour les 6 ans à venir.

Voir fiches de projets n°1 et n°2

Fiche n°1
Assurer la conservation et la restauration du Bien
Assurer la conservation et la restauration du site « Eileen Gray – Étoile de mer – Le Corbusier »
Garantir la sécurité du site

Fiche n°2
Rendre le site accessible au public

FICHE 1 - Assurer la conservation et la restauration du Bien
Assurer la conservation et la restauration du site « Eileen Gray – Étoile de mer – Le Corbusier »
Garantir la sécurité du site

Localisation du projet :
Le Cabanon – Site Eileen Gray – Étoile de mer – Le Corbusier - Roquebrune-Cap-Martin

Maître d'ouvrage :
Conservatoire du littoral
Association Cap Moderne

Acteurs et partenaires du projet :

- Commune de Roquebrune-Cap-Martin
- DRAC Paca (Direction régionale des affaires culturelles)
- STAP (Service départemental de l'architecture et du patrimoine
- DREAL Paca (Direction régionale de l'environnement et du logement)
- Conseil Général des Alpes Maritimes
- Région Provence Alpes Côte d'Azur
- Fondation Le Corbusier
- Agence P.A. Gatier, architecte en chef des monuments historiques – Maître d'œuvre

Objectifs :

a) Fin 2014 / début 2015 : réalisation des travaux d'urgence pour la réfection de la toiture du Cabanon et de l'atelier. Réalisation des restaurations des peintures dans le Cabanon.
b) Fin 2014 / début 2015 – Définition du programme de travaux et des aménagements extérieurs
c) 2015 – Mise en œuvre des premières tranches des travaux
d) 2015 – 2016 - Poursuite des travaux
e) 2017 – 2020 - objectif : inauguration de la réouverture de l'Etoile de Mer (2017), aménagement du hangar de la gare de Cabbé (2018), des jardins et du conservatoire de la végétation méditerranéenne (2020)

Description des actions prévues et calendrier prévisionnel :

2014 - objectif : Définition du programme de travaux et des aménagements extérieurs

Programme de mise en valeur et travaux d'aménagement :
- Préparation du programme
- Validation par le Conservatoire
- Signature de la convention permettant à l'association de lancer les travaux

Aménagement des espaces extérieurs de la Villa E1027 et du site :
- Rédaction d'un cahier des charges relatif à l'aménagement des espaces extérieurs du site validé par le Conservatoire
- Début de la mise œuvre

2015 – objectif : Mise en œuvre des travaux

Mise en œuvre et suivi des travaux de restauration confiés au gestionnaire (Cabanon, Atelier, Unités de camping, Étoile de Mer, Villa E 1027, y compris aménagement des espaces extérieurs)

2015 – 2016 - objectif : poursuite des travaux, aménagement de la villa Giori (inauguration 2016)

Surveillance et entretien du site :

- Poursuite des actions engagées en 2014

Études et travaux généraux :

- Poursuite du suivi des travaux de restauration
- Soutien à l'élaboration d'un programme pluriannuel de restauration architecturale
- Soutien à l'élaboration d'un programme pluriannuel des aménagements paysagers
- Suivi des travaux de valorisation scénographique et muséographique du site
- Suivi des travaux d'aménagements paysagers sur le site
-

Villa Giori (2015 et 2016) :

- Suivi des travaux de d'aménagement (suite) de la villa Giori
- Inauguration 2016

Étoile de Mer :

- Définir un programme de valorisation spécifique pour l'Etoile de Mer suivi des travaux d'aménagement de l'Etoile de Mer

Gare de Cabbé :

- Contribution pour l'acquisition ou mise à disposition du hangar de la gare de Cabbé et de ses abords (aire de stationnement, pavillon…) et pour sa réhabilitation au service du site (espace d'accueil, d'introduction à la visite, d'exposition et de travail…)
- Suivi des travaux tranche 1 de valorisation paysagère des abords de la gare de Cabbé : signalétique, aire de stationnement, sanitaires, entrée du sentier Le Corbusier
- Suivi de l'étude de valorisation du hangar
-

- 2017 – 2020 - objectif : inauguration de la réouverture de l'Étoile de Mer (2017), aménagement du hangar de la gare de Cabbé (2018), de la première exposition temporaire (2019) des jardins et du conservatoire de la végétation méditerranéenne (2020)

Études et travaux généraux :

- Poursuite du suivi des travaux de restauration, d'aménagements paysagers
- Suivi des travaux de valorisation scénographique et muséographique du site
- Suivi des travaux d'aménagements paysagers sur le site

Étoile de Mer (suite) :

- Inauguration 2017 de la « relance » de l'activité guinguette (activité ponctuelle sur réservation)

Gare de Cabbé :

- Suivi des travaux d'aménagement du hangar de la gare de Cabbé
- Inauguration 2018 de l'ouverture de l'espace du hangar de la gare de Cabbé comprenant l'installation de la réplique du Cabanon

FICHE 2 - Rendre le site accessible au public

Localisation du projet :

Le Cabanon – Site Eileen Gray – Étoile de mer – Le Corbusier - Roquebrune-Cap-Martin

Maître d'ouvrage :

Association Cap Moderne
Conservatoire du littoral

Acteurs et partenaires du projet :

- Commune de Roquebrune-Cap-Martin
- DRAC Paca (Direction régionale des affaires culturelles)
- STAP (Service départemental de l'architecture et du patrimoine
- DREAL Paca (Direction régionale de l'environnement et du logement)
- Conseil Général des Alpes Maritimes
- Région Provence Alpes Côte d'Azur
- Fondation Le Corbusier

Objectifs :

a) 2014 - Démarrage de la gestion et préparation de l'ouverture du site au public
b) 2015 - Ouverture du site et anniversaires
c) 2015 – 2016 - Consolidation des visites, aménagement de la villa Giori (inauguration 2016)
d) 2017 – 2020 - objectif : inauguration de la réouverture de l'Etoile de Mer (2017), aménagement du hangar de la gare de Cabbé (2018), de la première exposition temporaire (2019) des jardins et du conservatoire de la végétation méditerranéenne (2020)

Description du projet et actions prévues et calendrier prévisionnel :

2014 - objectif : démarrage de la gestion et préparation de l'ouverture du site au public

Fonctionnement général :

- Recrutement d'un directeur de site puis de son équipe

Surveillance, entretien :

- Rédaction d'un cahier des charges pour la surveillance du site préalablement validé par le Conservatoire du littoral et les instances compétentes
- Rédaction d'un cahier des charges pour l'entretien du site préalablement validé par le Conservatoire du littoral et les instances compétentes
- Lancement de mise en œuvre de ces tâches de surveillance et d'entretien
- Sécurité des publics :
- Repérage des zones de risques sur le site menaçant la sécurité des publics ou des œuvres
- Définition puis réalisation des travaux et équipements induits permettant d'assurer la circulation des publics en toute sécurité
- Passage de la commission de sécurité

Travaux préparatoires à la mise en place des visites et autres activités :

- Cartographie des cheminements de visite envisageables tenant compte des intérêts culturels du site, de sa fragilité, mais aussi des travaux en cours et à venir et du confort de visite
- Montage des différents scénarios de visite possibles : quota de visiteurs par groupe, géographie des itinéraires, localisation de la prise en charge des visiteurs (début de la visite), thèmes abordés, contenus, durées, cibles, supports induits, organisation de la fin des visites et modalités de ventes de produits librairies

- Listing des différentes activités et produits que le gestionnaire pourra proposer au public tenant compte des travaux en cours et à venir
- Tarifications envisagées
- Détermination des horaires et modes d'ouverture au public selon les produits proposés
- « Recrutement » de guides et animateurs et contrat type fixant les conditions de leurs interventions et formation
- Mise en place du poste accueil-billetterie (local et personnel)
- Aménagement de sanitaires (notamment en début de visite)
- Organisation de visites-tests
- Rédaction d'un cahier des charges reprenant les éléments relatifs à la visite du site et aux animations préalablement validé par le Conservatoire du littoral et les instances compétentes

Promotion :
- Plan de communication et de commercialisation des produits proposés
- Cahier des charges de promotion du site
- Campagne d'information sur le lancement du projet, conférences de presse,…..
- Signature de la convention liant le gestionnaire, et le Conservatoire du littoral à l'office du tourisme de RCM pour que celui-ci contribue à la promotion du site
- Réalisation de supports de communication (flyer, brochure, site internet web et mobile avec billetterie et réservation en ligne)
- Préparation de l'anniversaire des 50 ans de la disparition de Le Corbusier et des 40 ans du Conservatoire du Littoral
- Programmation des événements annuels

2015 – objectif : Ouverture du site et anniversaires

Ouverture du site :
- Fixation de la date d'ouverture
- Recrutement d'un attaché de presse
- Visite inaugurale au plus tard printemps 2015
- Organisation des visites sur toute la saison à compter de la visite inaugurale
- Mise en place et organisation d'autres activités et produits dérivés

Organisation des événements autour de la date anniversaire des 50 ans de la disparition de Le Corbusier et des 40 ans du Conservatoire du Littoral

Mise en œuvre et suivi des travaux de restauration confiés au gestionnaire (Cabanon, Atelier, Unités de camping, Étoile de Mer, Villa E 1027, y compris aménagement des espaces extérieurs)

Villa Giori :
- Étude de définition de ses usages et programme de travaux
- Tranche préliminaire d'aménagement de la villa Giori afin qu'elle puisse permettre d'assurer un minimum d'accueil nécessaire aux premiers mois d'ouverture au public et au gardiennage du site

Gare de Cabbé :
- Étude des modalités d'acquisition du hangar de la gare de Cabbé
- Contribuer à une étude de valorisation des abords de la gare de Cabbé (Pavillon, sanitaires, stationnement, entrée du sentier Le Corbusier, signalétique…) et de définition des usages que pourrait remplir le hangar

2015 – 2016 - objectif : consolidation des visites, aménagement de la villa Giori (inauguration 2016)

Ouverture du site :

- Poursuite des actions engagées en 2014 : communication (animations, commercialisation, gestion de la billetterie in situ et en ligne, montée en puissance des visites…)
- Mise en place de nouveaux produits type conférences, ateliers, séminaires, locations d'espaces… : communication, organisation et commercialisation induites

- Soutien à l'élaboration du PSC (programme scientifique et culturel) fixant sur la base de publics identifiés le mode et la nature des visites, des scénographies, des outils de médiation ainsi que les messages clés scientifiques et pédagogiques à délivrer (2014-2015)

Étoile de Mer :

- Définir un programme de valorisation spécifique pour l'Étoile de Mer
-

Gare de Cabbé :

- Contribution pour l'acquisition ou mise à disposition du hangar de la gare de Cabbé et de ses abords (aire de stationnement, pavillon…) et pour sa réhabilitation au service du site (espace d'accueil, d'introduction à la visite, d'exposition et de travail…)
- Suivi des travaux tranche 1 de valorisation paysagère des abords de la gare de Cabbé : signalétique, aire de stationnement, sanitaires, entrée du sentier Le Corbusier
- Suivi de l'étude de valorisation du hangar

2017 – 2020 - objectif : inauguration de la réouverture de l'Étoile de Mer (2017), aménagement du hangar de la gare de Cabbé (2018), de la première exposition temporaire (2019) des jardins et du conservatoire de la végétation méditerranéenne (2020)

Surveillance et entretien du site :

- Poursuite

Visites et activités sur le site :

- Poursuite des visites et animations : communication animations, commercialisation, gestion de la billetterie in situ et en ligne
- Consolidation des produits type conférences, ateliers, séminaires, espaces de réception… : communication, organisation et commercialisation induites

Étoile de Mer (suite) :

- Inauguration 2017 de la « relance » de l'activité guinguette (activité ponctuelle sur réservation)

Gare de Cabbé :

- Suivi des travaux d'aménagement du hangar de la gare de Cabbé
- Inauguration 2018 de l'ouverture de l'espace du hangar de la gare de Cabbé comprenant l'installation de la réplique du Cabanon
- Inauguration 2019 de la première exposition temporaire du hangar de la gare de Cabbé
- Inauguration 2020 de la deuxième exposition temporaire du hangar de la gare de Cabbé, etc.

Conservatoire de la végétation méditerranéenne :

- Étude du projet possible
- Après validation par le Conservatoire, travaux d'aménagement du conservatoire de la végétation méditerranéenne de 2017 à 2020
- Inauguration du conservatoire de la végétation méditerranéenne (2020)

Programme annuel compilant les 2 fiches projet

2014 - objectif : démarrage de la gestion et préparation de l'ouverture du site au public

Fonctionnement général :

- Recrutement d'un directeur de site puis de son équipe

Surveillance, entretien :

- Rédaction d'un cahier des charges pour la surveillance du site préalablement validé par le Conservatoire du littoral et les instances compétentes
- Rédaction d'un cahier des charges pour l'entretien du site préalablement validé par le Conservatoire du littoral et les instances compétentes
- Lancement de mise en œuvre de ces tâches de surveillance et d'entretien
- Sécurité des publics :
- Repérage des zones de risques sur le site menaçant la sécurité des publics ou des œuvres
- Définition puis réalisation des travaux et équipements induits permettant d'assurer la circulation des publics en toute sécurité
- Passage de la commission de sécurité

Travaux préparatoires à la mise en place des visites et autres activités :

- Cartographie des cheminements de visite envisageables tenant compte des intérêts culturels du site, de sa fragilité, mais aussi des travaux en cours et à venir et du confort de visite
- Montage des différents scénarios de visite possibles : quota de visiteurs par groupe, géographie des itinéraires, localisation de la prise en charge des visiteurs (début de la visite), thèmes abordés, contenus, durées, cibles, supports induits, organisation de la fin des visites et modalités de ventes de produits librairies
- Listing des différentes activités et produits que le gestionnaire pourra proposer au public tenant compte des travaux en cours et à venir
- Tarifications envisagées
- Détermination des horaires et modes d'ouverture au public selon les produits proposés
- « Recrutement » de guides et animateurs et contrat type fixant les conditions de leurs interventions et formation
- Mise en place du poste accueil-billetterie (local et personnel)
- Aménagement de sanitaires (notamment en début de visite)
- Organisation de visites-tests
- Rédaction d'un cahier des charges reprenant les éléments relatifs à la visite du site et aux animations préalablement validé par le Conservatoire du littoral et les instances compétentes

Promotion :

- Plan de communication et de commercialisation des produits proposés
- Cahier des charges de promotion du site
- Campagne d'information sur le lancement du projet, conférences de presse,…..
- Signature de la convention liant le gestionnaire, et le Conservatoire du littoral à l'office du tourisme de RCM pour que celui-ci contribue à la promotion du site
- Réalisation de supports de communication (flyer, brochure, site internet web et mobile avec billetterie et réservation en ligne)
- Préparation de l'anniversaire des 50 ans de la disparition de Le Corbusier et des 40 ans du Conservatoire du Littoral
- Programmation des événements annuels

Programme de mise en valeur et travaux d'aménagement :

- Préparation du programme
- Validation par le Conservatoire
- Signature de la convention permettant à l'association de lancer les travaux

Aménagement des espaces extérieurs de la Villa du site :

- Rédaction d'un cahier des charges relatif à l'aménagement des espaces extérieurs du site validé par le Conservatoire
- Début de la mise œuvre

2015 – objectif : Ouverture du site et anniversaires

Ouverture du site :

- Fixation de la date d'ouverture
- Recrutement d'un attaché de presse
- Visite inaugurale au plus tard printemps 2015
- Organisation des visites sur toute la saison à compter de la visite inaugurale
- Mise en place et organisation d'autres activités et produits dérivés

Organisation des événements autour de la date anniversaire des 50 ans de la disparition de Le Corbusier et des 40 ans du Conservatoire du Littoral

Mise en œuvre et suivi des travaux de restauration confiés au gestionnaire (Cabanon, Atelier, Unités de camping, Étoile de Mer, Villa E 1027, y compris aménagement des espaces extérieurs)

Villa Giori :

- Étude de définition de ses usages et programme de travaux
- Tranche préliminaire d'aménagement de la villa Giori afin qu'elle puisse permettre d'assurer un minimum d'accueil nécessaire aux premiers mois d'ouverture au public et au gardiennage du site

Gare de Cabbé :

- Étude des modalités d'acquisition du hangar de la gare de Cabbé
- Contribuer à une étude de valorisation des abords de la gare de Cabbé (Pavillon, sanitaires, stationnement, entrée du sentier Le Corbusier, signalétique…) et de définition des usages que pourrait remplir le hangar

2015 – 2016 - objectif : consolidation des visites, poursuite des travaux, aménagement de la villa Giori (inauguration 2016)

Surveillance et entretien du site :

- Poursuite des actions engagées en 2014

Études et travaux généraux :

- Poursuite du suivi des travaux de restauration
- Soutien à l'élaboration d'un programme pluriannuel de restauration architecturale
- Soutien à l'élaboration d'un programme pluriannuel des aménagements paysagers
- Soutien à l'élaboration du PSC (programme scientifique et culturel) fixant sur la base de publics identifiés le mode et la nature des visites, des scénographies, des outils de médiation ainsi que les messages clés scientifiques et pédagogiques à délivrer (2014-2015)
- Suivi des travaux de valorisation scénographique et muséographique du site
- Suivi des travaux d'aménagements paysagers sur le site

Ouverture du site :

- Poursuite des actions engagées en 2014 : communication (animations, commercialisation, gestion de la billetterie in situ et en ligne, montée en puissance des visites…)
- Mise en place de nouveaux produits type conférences, ateliers, séminaires, locations d'espaces… : communication, organisation et commercialisation induites

Villa Giori (2015 et 2016) :

- Suivi des travaux de d'aménagement (suite) de la villa Giori
- Inauguration 2016

Étoile de Mer :

- Définir un programme de valorisation spécifique pour l'Étoile de Mer suivi des travaux d'aménagement de l'Étoile de Mer

Gare de Cabbé :

- Contribution pour l'acquisition ou mise à disposition du hangar de la gare de Cabbé et de ses abords (aire de stationnement, pavillon…) et pour sa réhabilitation au service du site (espace d'accueil, d'introduction à la visite, d'exposition et de travail…)
- Suivi des travaux tranche 1 de valorisation paysagère des abords de la gare de Cabbé : signalétique, aire de stationnement, sanitaires, entrée du sentier Le Corbusier
- Suivi de l'étude de valorisation du hangar

2017 – 2020 - objectif : inauguration de la réouverture de l'Étoile de Mer (2017), aménagement du hangar de la gare de Cabbé (2018), de la première exposition temporaire (2019) des jardins et du conservatoire de la végétation méditerranéenne (2020)

Surveillance et entretien du site :
- Poursuite

Études et travaux généraux :
- Poursuite du suivi des travaux de restauration, d'aménagements paysagers
- Suivi des travaux de valorisation scénographique et muséographique du site
- Suivi des travaux d'aménagements paysagers sur le site

Visites et activités sur le site :
- Poursuite des visites et animations : communication animations, commercialisation, gestion de la billetterie in situ et en ligne
- Consolidation des produits type conférences, ateliers, séminaires, espaces de réception… : communication, organisation et commercialisation induites

Étoile de Mer (suite) :
- Inauguration 2017 de la « relance » de l'activité guinguette (activité ponctuelle sur réservation)

Gare de Cabbé :
- Suivi des travaux d'aménagement du hangar de la gare de Cabbé
- Inauguration 2018 de l'ouverture de l'espace du hangar de la gare de Cabbé comprenant l'installation de la réplique du Cabanon
- Inauguration 2019 de la première exposition temporaire du hangar de la gare de Cabbé
- Inauguration 2020 de la deuxième exposition temporaire du hangar de la gare de Cabbé, etc.

Conservatoire de la végétation méditerranéenne :
- Étude du projet possible
- Après validation par le Conservatoire, travaux d'aménagement du conservatoire de la végétation méditerranéenne de 2017 à 2020
- Inauguration du conservatoire de la végétation méditerranéenne (2020)

Actions à conduire en permanence

Parallèlement, le gestionnaire conduira des actions régulières favorisant :

- La conception et la réalisation d'une exposition temporaire annuelle dans le hangar de Cabbé dès lors que celui-ci aura été acquis et aménagé. Chaque exposition fera écho à un élément présenté et mis en évidence annuellement sur le site.
- La recherche et l'édition en lien avec les associations et fondations existantes
- La promotion culturelle du site en s'appuyant sur des partenaires culturels et scientifiques
- La promotion touristique du site à l'échelle nationale et internationale en s'appuyant notamment en plus de l'office de tourisme de Roquebrune-Cap-Martin, sur le CRT des Alpes maritimes et Atout France
- La collecte de fonds destinés à la protection et à la mise en valeur du site en lien avec le fonds de dotation EG-LC-àCM
- La création d'animations et de produits compatibles avec l'intégrité et la fragilité du site et dans le respect de la propriété intellectuelle,
- La création et mise en marché de tous produits dérivés générateurs de recettes contribuant à la sauvegarde et à la mise en valeur du site
- Bilan annuel d'activités et évaluation annuelle de leurs impacts sur le plan culturel, économique et conservatoire.

LE PROJET DE FONCTIONNEMENT PREVISIONNEL

Le fonctionnement du site fait l'objet de plusieurs catégories d'actions ou de missions :

- actions conservatoires et d'entretien du site
- actions de promotion
- actions culturelles
- actions de mécénat.

Ces actions nécessitent des compétences, un réseau et un savoir-faire spécifiques.

Dans tous les registres, la direction du site, organe exécutif, exerce une fonction de synthèse, de suivi des actions et des travaux et suscite les initiatives nécessaires des partenaires.

L'association CAP MODERNE se propose d'assumer les visites, la gestion du planning et des réservations y compris des locations du site. Elle pourra confier une partie de la promotion du site en passant une convention avec l'office de tourisme. De même elle pourra confier une partie des actions conservatoires de surveillance et d'entretien à la commune également par voie de convention.

Elle bénéficie de l'appui du fonds de dotation EG-LC-CM pour assurer la recherche et collecte de fonds privés.

Elle pourra s'appuyer sur l'association EG-EDM-LC pour la programmation culturelle et les études propres au site.

Cette association devra avoir ou acquérir une dimension entrepreneuriale marquée. Elle devra procéder à des embauches et se montrer efficace sur les plans touristique, commercial.

Le fonctionnement du site bénéficiera du soutien financier du fonds de dotation partenaire et sollicitera des subventions publiques en provenance de la commune et du département.

Activités envisagées

Les activités de visite, toutes obligatoirement accompagnées :
- des visites classiques commentées à l'attention du public familial ou scolaire
- des visites approfondies ou spécifiques dites « visites privilèges » avec un conférencier spécialisé.

Ces deux formes de visite se font, compte tenu de la nature des espaces clos et ouverts, obligatoirement sur réservation et en nombre de personnes contingenté : maximum de 10 personnes pour les premières et 7 pour les secondes.

La location de parties du site

Le site peut aussi être mis à disposition hors des horaires de visite (en soirée) et ainsi être loué pour des soirées de prestige à des groupes plus ou moins importants.
Ces locations ponctuelles de site ont lieu en dehors des heures de visite. Elles doivent s'opérer dans un strict respect de l'esprit des lieux et de la fragilité des œuvres (peintures murales, ouvrages en bois,…)
. Les groupes ayant réservé le site peuvent jouir de l'accès aux différents jardins et peuvent sous contrôle d'un accompagnateur accrédité entrer dans les différents édifices composant le site. A l'occasion de ces locations, certains espaces restent accessibles, d'autres ne le sont pas. La villa Giori sera nécessaire pour ces locations. Certains groupes peuvent bénéficier du site pour y travailler ou pour y donner un cocktail ou une réception (uniquement dans la villa Giori et dans les jardins). Le site pourra ainsi être loué par des groupes, des instituions, des entreprises.
Ces locations peuvent s'accompagner de prestations de services (rafraîchissement, restauration) et/ou de prestations culturelles (visite-conférence par un responsable ou un animateur du site, conférence d'une personnalité du monde de l'architecture, du design ou de l'environnement).

Les activités culturelles

Le site est aussi le lieu et l'occasion de manifestations culturelles.
- conférences, séminaires, débats, réunions de presse … se tiendront dans divers espaces adaptés, y compris à la belle saison, en terrasse ou en plein air.
- résidences d'artistes pour des plasticiens, architectes, historiens, divers autres créateurs.

Fréquentation envisageable en rythme de croisière

Au regard de la fréquentation actuelle naturelle du site, des fréquentations de la région, de la notoriété et du caractère exceptionnel du site et en tenant compte de ses contraintes d'accessibilité et de la nécessité de limiter le nombre de personnes simultanément présentes, il est possible d'envisager les tarifs et objectifs de fréquentation en rythme de croisière comme suit :

Besoins logistiques et charges d'exploitation à prévoir

Pour fonctionner, le site aura besoin de :
Une direction et une assistance de direction réunissant à la fois les compétences de responsabilité culturelle, commerciale et touristique
1 poste d'accueil billetterie, réservation, planning, boutique
1 poste de complément accueil et guidage en pleine saison
1 poste de gardien chargé de l'entretien du site (bâti et jardins, surveillance)
1 poste de complément pour l gardiennage et ménage
5 guides pour assurer les visites classiques et visites privilèges en vacations selon besoins
1 logement de gardien sur le site
Frais d'entretien et de ménage du site
Frais commerciaux et de secrétariat
Autres frais (communication, déplacements, assurances, taxes, défraiement de conférenciers…)

Produit d'exploitation envisageable

Les sources de recettes proviennent :
- du produit des visites classiques, d'expert et de groupe et privilège
- du produit des locations d'espaces de réception pour groupes
- d'un pourcentage pris sur la vente des services rendus à l'occasion des locations
- du produit de la boutique-librairie (physique et en ligne)
- des subventions publiques
- du mécénat.

Résultats prévisionnels

En rythme de croisière, si on considère les objectifs de fréquentation envisagés, le résultat de l'année d'exploitation se situe quasi à l'équilibre.
En revanche les années qui précéderont cette année dite en rythme de croisière devront combler des déficits qui sont estimés à environ :
Il y a lieu d'ajouter une prévision pour l'année préparatoire (2014)
- 120 000 € l'année d'ouverture
- 100 000 € l'année 2
- 55 000 € l'année 3.

S'ajoutent à ces coûts de fonctionnement en année 1 les frais spécifiques de lancement (communication, site internet, relation presse, formation des guides…) estimés à 50 000 €.