



**MINISTÈRE  
DE LA JUSTICE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# DEMOLITION ET RECONSTRUCTION DE LA BARRE ATELIERS

**Concours de Maîtrise d'œuvre**

⇒ **Note succincte de programmation**

Version	Date	Rédacteur	Vérificateur	Commentaire	Validation MO
1	04/03/2025	L.LE GALL	M.CHAPARRA	Note programme	

## Sommaire

1.	CONTEXTE ET ACTIVITES DU SITE .....	3
2.	OBJECTIFS .....	5
3.	PERIMETRE D'INTERVENTION DE LA MOE .....	6
4.	SCENARIO RETENU .....	7
5.	DONNEES OPERATIONNELLES .....	8
6.	PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION .....	8



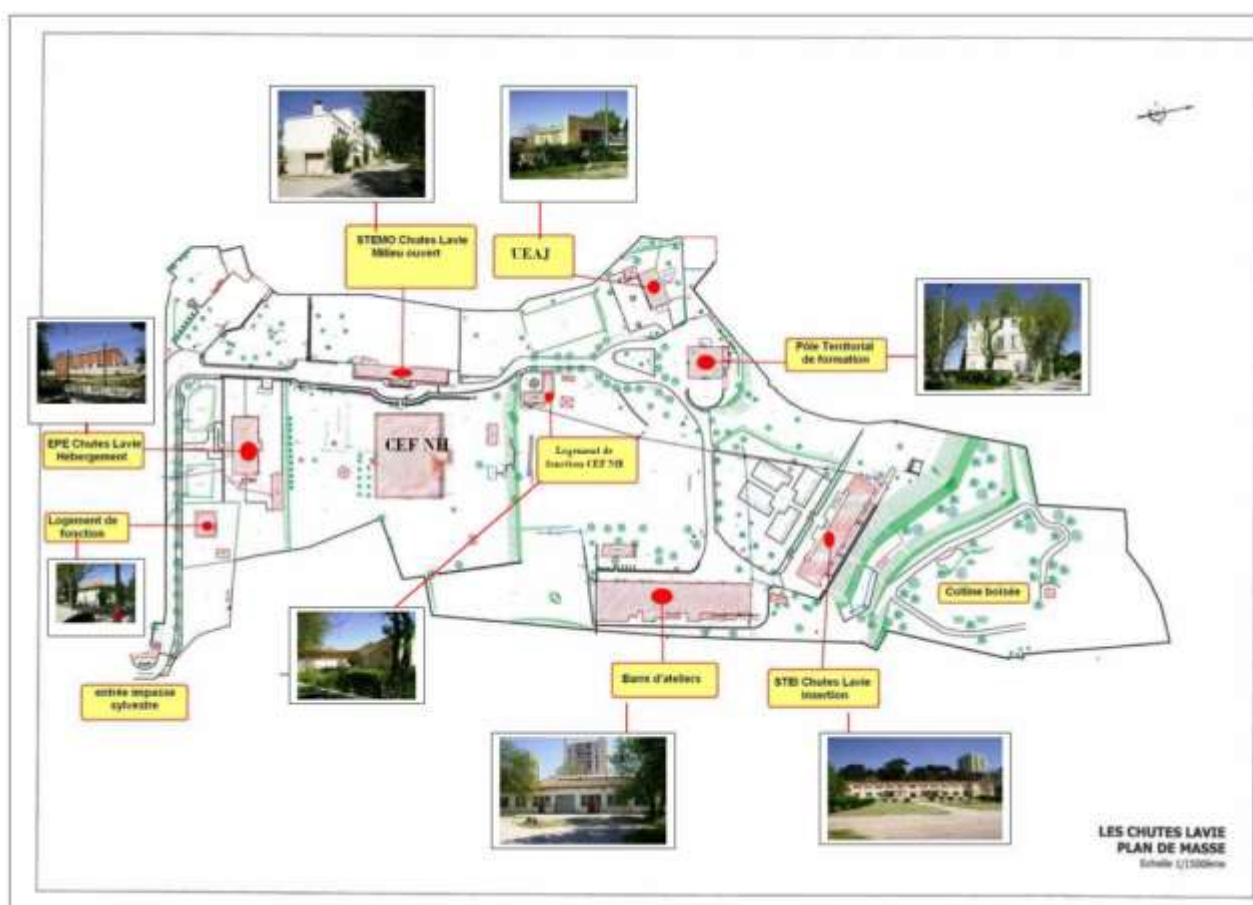
# 1. CONTEXTE ET ACTIVITES DU SITE

## Contexte général

Le domaine des Chutes Lavie est une propriété de l'Etat occupé par des services de la Direction Inter-Régionale de la Protection Judiciaire de la Jeune (DIRPJJ) Sud-Est et par des structures associatives.

Le domaine des Chutes Lavie s'étend sur une surface d'environ 10 Hectares sur 3 parcelles cadastrales :

- la parcelle n°88 (68 412 m<sup>2</sup>) qui accueille les activités de la DIRPJJ
- la parcelle n°89 (12 605 m<sup>2</sup>), plateau sportif, géré par la municipalité suivant une convention avec le ministère de la Justice
- la parcelle n°90 (17 328 m<sup>2</sup>) qui fait l'objet d'un bail emphytéotique administratif de 55 ans avec l'UNICIL, dans le cadre de la construction de logements sociaux

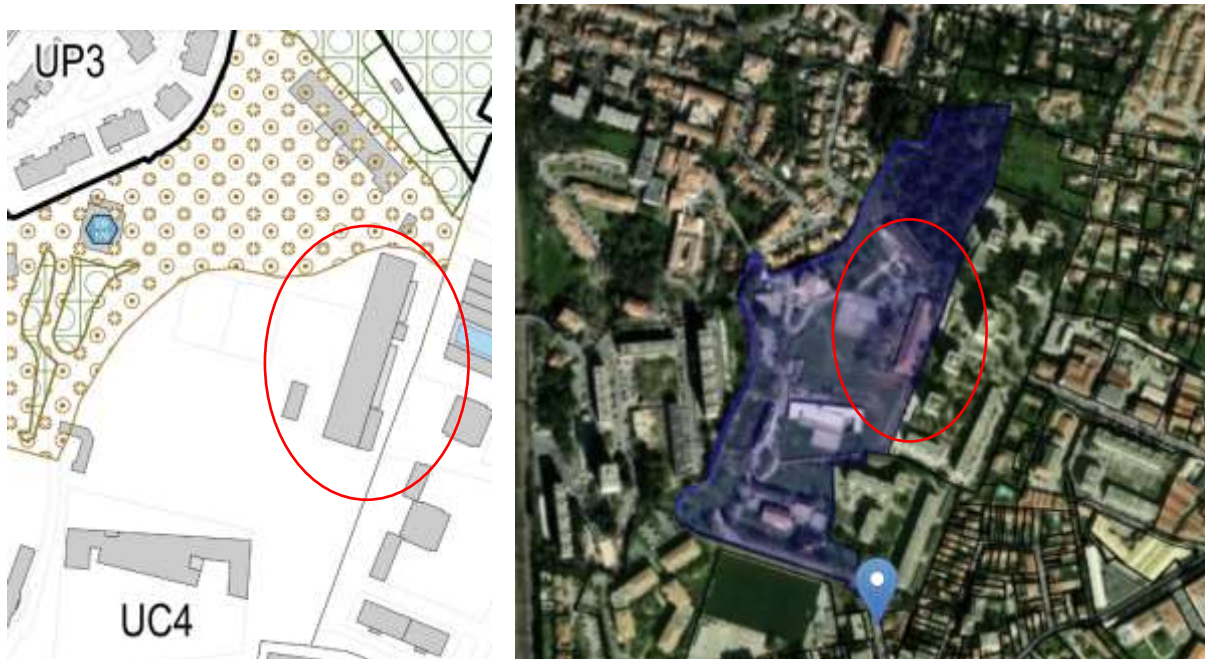


## La Barre Ateliers :

### - Localisation

La présente opération concerne la Barre Ateliers, le bâtiment est situé sur la parcelle N88.

La parcelle est située en zone UC4, et est concernée par un Espace Boisé Classé en partie nord inconstructible.



### - Historique :

La Barre Ateliers est aujourd'hui désaffectée, le bâtiment est vétuste : problèmes d'infiltrations des toitures, risques d'affaissement de la partie Est de la barre, difficultés de chauffage et aux espaces d'ateliers disproportionnés par rapport aux besoins actuels.

Une première opération avait été lancée en 2017, et un marché de maîtrise d'œuvre avait été établi en 2020 en vue de la réhabilitation du bâtiment. Les coûts travaux étant trop élevés, le projet a été abandonné et relancé en 2024 avec l'objectif d'une démolition / reconstruction.

### - Accès au site :

L'accès au domaine se situe au 7 Impasse Sylvestre – 13013 Marseille.

Une voie interne privée dessert les différents bâtiments à l'intérieur du domaine.

## 2. OBJECTIFS

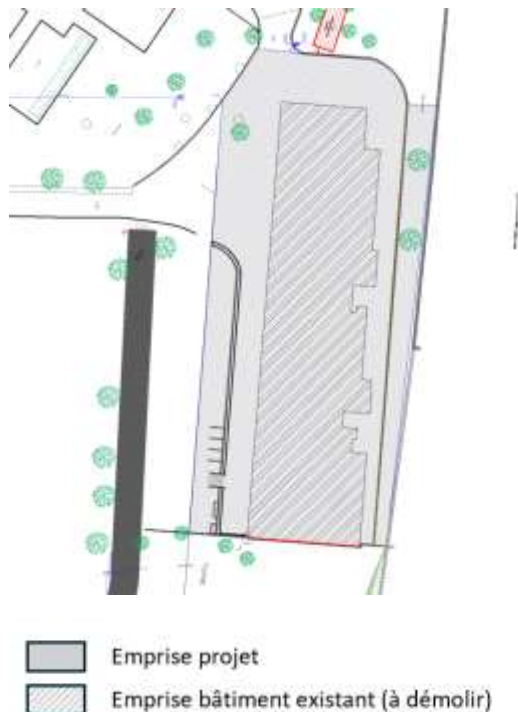
Le projet de démolition et reconstruction de la Barre Ateliers s'appuie sur des problématiques variées :

- **Respecter le cadre budgétaire et l'approche globale validés par la Maîtrise d'Ouvrage :**
  - Respecter l'enveloppe budgétaire travaux prévue et explicité ultérieurement dans le document.
  - Effectuer des choix judicieux, économiquement justifiés, des systèmes techniques et de construction du bâtiment
- **Offrir des espaces fonctionnels et conviviaux aux jeunes, au personnel et aux enseignants :**
  - Créer un lieu proposant un large panel d'activités : sport / salle polyvalente / espaces d'enseignement
  - Regrouper les structures UEAJ
  - Accueillir le personnel administratif UEAJ
- **Créer des locaux modernes :**
  - Atteindre une grande qualité d'organisation des espaces : Les espaces seront aménagés de manière à faciliter le quotidien des différents utilisateurs (professionnels, élèves, enseignants). Les intérieurs comme les extérieurs seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.
  - Avoir un espace lumineux (prise en compte de l'orientation du bâtiment et de l'environnement extérieur)
  - Créer des ouvertures sur l'extérieur (accès à la terrasse, à l'aire de pique-nique)
- **Opter pour des solutions techniques pertinentes, économiques et écologiques :**
  - Respecter la réglementation thermique
  - Proposer des solutions techniques innovantes adaptées à la région (panneaux photovoltaïques, récupération de chaleur etc.)
  - Proposer un bâtiment avec des ambitions environnementales fortes (le Maître d'Ouvrage cible une démarche de labellisation BDM avec un objectif Or et un niveau minimum Argent)
  - Employer des matériaux sains, biosourcés ou réemployés
- **Garantir la meilleure exploitation et évolutivité du bâtiment :**
  - Proposer un parti architectural, des choix matériaux et de composants permettant d'assurer une maintenance aisée du bâtiment
  - Proposer une réelle qualité de service du bâtiment (exploitabilité, évolutivité, résistance au vieillissement, au vandalisme : prise en compte du public accueilli dans le bâtiment avec des jeunes en formation)
- **Respecter les contraintes urbanistiques :**
  - Proposer un projet qui ne dégrade pas la situation actuelle (imperméabilisation du sol)
  - Réduire les zones d'enrobés au strict minimum, notamment en proposant d'autres revêtements minéraux ou végétaux.
  - Créer un bassin de rétention si besoin
- **Insérer le projet dans son environnement :**
  - Proposer un projet qui s'inscrive dans le Domaine des Chutes Lavie
  - Comprendre les enjeux de l'UEAJ
  - Positionner l'accueil de façon à encourager les échanges entre les différents bâtiments du Domaine

### 3. PERIMETRE D'INTERVENTION DE LA MOE

Le périmètre d'intervention de la maîtrise d'œuvre comprend :

- La Barre Ateliers
- Son environnement immédiat



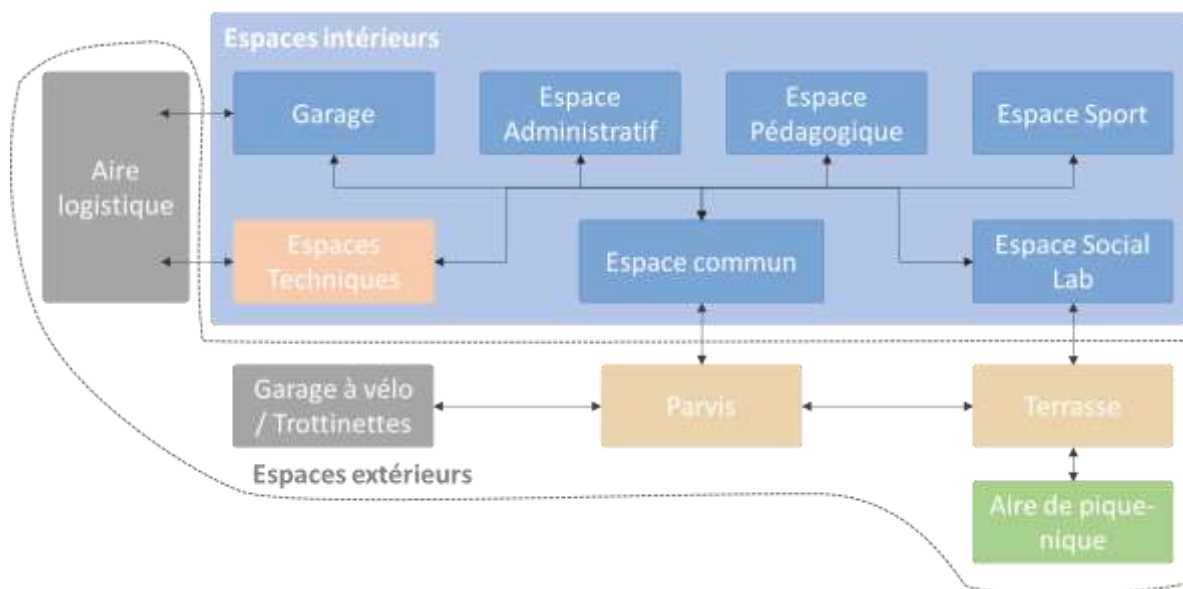
Au stade des études de faisabilité, le comité de pilotage a retenu les principes d'aménagements suivants pour répondre à l'ensemble des enjeux et des besoins identifiés :

- **La démolition du bâtiment actuel :**
  - Démolition et dépollution du bâtiment existant – présence d'amiante dans quelques éléments autour de la cuve à Mazout.
- **La construction d'un bâtiment neuf :**
  - Construction de la Barre Ateliers
  - Raccordement aux réseaux en place, réfection des réseaux si nécessaires
- **Les aménagements extérieurs aux abords du bâtiment :**
  - Reprise des fondations / du mur de soutènement si besoin
  - Création d'un bassin de rétention si besoin
  - Création d'une circulation piétonne minérale (non enrobé) permettant de desservir l'entrée ainsi que les espaces extérieurs
  - Réaménagement paysager autour du bâtiment (réduction des enrobés)

Nota : Le bâtiment actuel comporte le local TGBT qui dessert également 2 autres bâtiments au sein du Domaine des Chutes Lavie. Le local TGBT devra être maintenu en fonctionnement pendant toute la durée du projet, remis en état et intégré au projet global du maître d'œuvre.

## 4. SCENARIO RETENU

Le schéma fonctionnel global présenté ci-dessous représente de manière macroscopique la nouvelle organisation des activités de la Barre Ateliers, ainsi que les extérieurs.



Le bâtiment sera classé : équipement de 4<sup>ème</sup> catégorie de type R (avec des activités de type X ou L).

Les différents espaces seront :

- Un espace commun :
  - Un Hall d'accueil desservant les différents espaces
  - Des sanitaires publics communs accessibles facilement depuis les différents espaces
- Un espace Social Lab :
  - Une salle polyvalente, avec régie et espace de stockage attenants
  - Un office avec un accès direct sur la terrasse
  - Des loges
- Un espace sport :
  - Une salle multisport / musculation avec salle de stockage attenante
  - Des vestiaires
- Un espace pédagogique :
  - Des salles de classes et d'enseignements
- Un espace administratif :
  - Un espace d'attente
  - Des bureaux
  - Une salle de réunion
  - Une salle de reprographie, une salle de stockage, une salle archives
  - Des sanitaires dédiés
  - Un espace tisanderie
- Un espace fermé permettant le stockage de gros équipements.



- Un espace extérieur sécurisé permettant le stationnement sécurisé de 2 véhicules 9 places.
- Des locaux techniques
- Des espaces extérieurs :
  - Une aire de pique-nique
  - Une terrasse accessible depuis la salle polyvalente
  - Un garage à vélo/trottinettes
  - Une aire logistique

## 5. DONNEES OPERATIONNELLES

Les surfaces du projet immobilier sont :

- La surface du bâtiment à démolir est estimée à 1500 m².
- La surface utile de construction neuve est estimée à 800 m².
- La surface totale du terrain à prendre en compte est estimée à 3000m²

Le montant des travaux évalué pour cette opération est de 2 780 000 € HT (Estimation réalisée en avril 2025).

## 6. PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Ce planning est une proposition au stade du programme. Le Maître d'œuvre devra faire une proposition de planning plus détaillé à chaque phase du projet :

Phases	Délais
Etudes de programmation	Se termine en avril 2025
Consultation MOE en phase concours	Juin 2025 – Décembre 2025
Etudes de conception (12 mois)	Janvier 2026 – Décembre 2026
Consultation et attribution des marchés travaux (3,5 mois)	Janvier 2027 – Avril 2027
Travaux (16 mois)	Mai 2027 – Septembre 2028
Réception (2 mois)	Octobre 2028 – Novembre 2028
Année GPA (12 mois)	Décembre 2028 – Décembre 2029