

PROGRAMME

Réhabilitation complète du Pôle Territorial de Formation (PTF) des Chutes Lavie à Marseille



Le présent cahier des charges comporte 20 pages.

PREAMBULE

Le présent programme est établi par la maîtrise d’ouvrage en application l’article L2421-2 du code de la commande publique. Il doit permettre au maître d’œuvre de proposer une réponse technique et fonctionnelle aux objectifs fixés par le maître d’ouvrage.

C’est une pièce contractuelle, conformément à l’article 2 du CCATP, entre l’équipe de maîtrise d’œuvre et le maître d’ouvrage, il ne peut être modifié sans accord écrit de ce dernier.

Il définit le niveau minimal de qualité exigé par le maître d’ouvrage. Il ne doit pas constituer un obstacle à la liberté de choix de solutions techniques par le concepteur. À cet effet, et dans la mesure du possible, il a été rédigé sous forme d’exigence.

Le programme débute par une présentation de l’opération, des divers intervenants et une description de l’existant. Il énonce ensuite les principaux constats et besoins en s’appuyant sur les diagnostics réalisés. Il recense pour finir les différentes contraintes que le maître d’œuvre doit prendre en compte.

TABLE DES MATIERES

Preamble	2
1 Présentation de l’opération	4
1.1 ORGANISATION DE LA MAITRISE D’OUVRAGE	4
1.2 NATURE ET OBJECTIFS DE L’OPERATION.....	4
1.3 LOCALISATION ET SPECIFICITES	4
1.3.1 Localisation.....	4
1.3.2 Spécificités fonctionnelles et techniques	5
2 État des lieux	5
2.1 CONTEXTE	5
2.2 FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION DU PTF	5
2.3 RAPPORT PHOTOGRAPHIQUE DU BATIMENT	6
3 Constats et besoins.....	10
3.1 LA CHARPENTE, LA TOITURE ET LES PLANCHERS.....	10
3.1.1 Désordres constatés	10
3.1.2 Besoins	11
3.2 LA RENOVATION THERMIQUE DU BATIMENT	11
3.2.1 Désordres constatés	11
3.2.2 Besoins	13
3.3 LE REAMENAGEMENT DES LOCAUX.....	15
3.3.1 Désordres constatés	15
3.3.2 Besoins	15
3.4 L’ETUDE BIODIVERSITE.....	16
3.5 BILAN.....	17
4 Les contraintes	18
4.1 CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	18
4.2 CONTRAINTES PATRIMONIALES	18
4.3 CONTRAINTES AUTRES	19
5 Competences attendues pour la maîtrise d’œuvre.....	19
6 Delais de realisation de l’opération et budget	20
6.1 DELAIS	20
6.2 ENVELOPPE FINANCIERE	20
7 Conclusion	20
8 Liste des annexes	20

1 PRESENTATION DE L’OPERATION

1.1 Organisation de la maîtrise d’ouvrage

Maître d’ouvrage, pouvoir adjudicateur :	Ministère de la Justice Secrétariat général – Service de l’Immobilier Ministériel
Représentant :	Délégation interrégionale Sud-Est Département de l’Immobilier Madame Florence CHEHRIAN Cheffe du Département de l’Immobilier d’Aix-en-Provence 350 Avenue du Club Hippique 13 100 AIX-EN-PROVENCE Le maître d’ouvrage a la charge de définir les besoins et de les faire réaliser en respectant les réglementations en vigueur dans la limite de l’enveloppe financière prévisionnelle fixée.
Utilisateurs :	<ul style="list-style-type: none"> • M. CONCEICAO, ENPJ - SG • Mme. CAVALLLO, Directrice du PTF
Conduite d’opération :	Département immobilier d’Aix-en-Provence Marion CHARTIER, cheffe de projets

1.2 Nature et objectifs de l’opération

Le présent programme concerne la réalisation d’une opération de travaux de réhabilitation complète du Pôle Territorial de Formation (PTF) des Chutes Lavie à Marseille.

1.3 Localisation et spécificités

1.3.1 Localisation

Le PTF se situe au sein du domaine des Chutes Lavie. Le domaine des Chutes Lavie se trouve dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille, au sein de l’Unité Educative de Protection Judiciaire de la Jeunesse (UEPJJ), au 7 Impasse Sylvestre – 13013 Marseille.

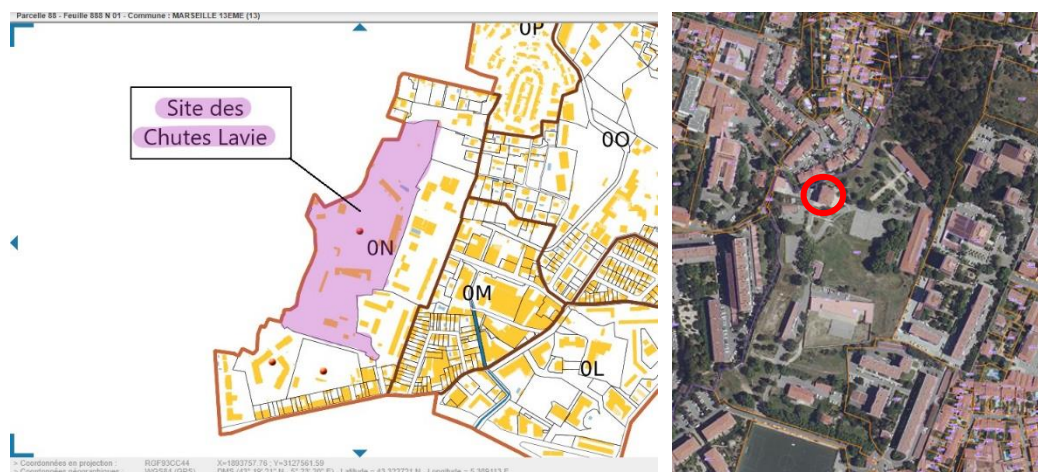


Figure 1 : Parcelle cadastrale des Chutes Lavie

Le site est desservi par l’impasse Sylvestre. Il s’agit de la parcelle cadastrée n°88 de la section ON. La parcelle 888 N 88 se situe en zone UC 4 du PLUi du Territoire Marseille Provence (Plan local d’Urbanisme Intercommunal) en vigueur.

Le bâtiment du PTF est entouré en rouge sur la figure 1. Il s’agit de la Bastide.

1.3.2 Spécificités fonctionnelles et techniques

Il s’agit d’un Établissement Recevant du Public (ERP) de type R classé en 5^{ème} catégorie.

La surface de plancher (SDP) est de 715m² répartis sur 4 niveaux. Dans ce bâtiment, le public est accueilli dans les salles de formation ainsi que dans les sanitaires au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage.

2 ÉTAT DES LIEUX

2.1 Contexte

Le PTF des Chutes Lavie n’a pas connu de travaux importants de rénovation depuis de nombreuses années. Des travaux légers d’adaptation des locaux ont eu lieu au cours des dernières années pour permettre leur usage en bureau et salle de formation (cloisonnements, faux plafonds, ...). Plusieurs travaux de réparation de la toiture ont eu lieu. En dépit de ces réparations de grosses infiltrations d’eau ont eu lieu début 2024 puis lors des fortes pluies de septembre 2024.

Suite à ces infiltrations, une étude structure a été menée pour déterminer la viabilité de la charpente et des planchers. En parallèle, des travaux sur la toiture ont été menés en janvier 2025. Ces travaux ne corrigent pas les défauts de conception de la toiture et ont été réalisés afin de mettre le bâtiment hors d’eau en attendant la réfection complète de la toiture et la reprise de la charpente.

Le bâtiment possède des performances thermiques faibles. En plus des travaux nécessaires à son utilisation (toiture et charpente), une rénovation thermique globale est à effectuer.

Également, des travaux d’aménagement des locaux étaient prévus et ont été mis en attente suite aux dégâts des eaux et aux constatations sur la toiture. Ils seront à inclure dans cette réhabilitation.

2.2 Fonctionnement et organisation du PTF

Le bâtiment a une occupation permanente de 9 personnes. L’effectif augmentant lors des formations. Les formations et l’occupation des salles dépendent du planning des formations qui est définis en septembre chaque année.

Le PTF est ouvert et occupé toute l’année aux jours et heures suivants :

Jour	Heure ouverture	Heure fermeture
Lundi	8h	18h
Mardi	8h	18h
Mercredi	8h	18h
Jeudi	8h	18h
Vendredi	8h	18h
Samedi	Fermé	
Dimanche	Fermé	

A l’exception de deux semaines de fermeture en août et une semaine de fermeture à Noël.

Les espaces sont répartis comme suit :







RDC	1 local archives rénové	24 m ²
	2 salles de formation d'une surface totale	88 m ²
	Des anciennes cuisines, réserve et pièces annexes non occupées et non chauffées	98 m ²
	1 bloc sanitaires	7 m ²
	1 ensemble hall + circulations	28 m ²
R+1	5 bureaux d'une surface totale	115 m ²
	1 salle de réunions	33 m ²
	1 salle de pause avec cuisine et local serveur	19 m ²
	2 blocs sanitaires	9 m ²
	1 ensemble circulation	35 m ²
R+2	4 salles de réunions d'une surface totale	152 m ²
	2 blocs sanitaires	15 m ²
	1 ensemble circulation	38 m ²
Combles	Palier	13 m ²
	Combles aménagés	41 m ²

2.3 Rapport photographique du bâtiment

Extérieur	
	
Façade Est	
	
Façade Ouest	Façade Sud

RDC	
	
Ancienne cuisine	Archives
	
Ancienne cuisine 2	Couloir
R+1	
	
Bureau formateurs	Bureau de direction

	
Hall Est	Bureau formateurs
R+2	
	
Salle de formation 2	Salle de formation 1
	
Salle de formation 4	

Combles	
	
Partie non aménagée	Accès toiture
	
Partie aménagée	Partie aménagée
Toiture	
	
Toiture 1	Toiture 2

D'autres photos sont disponibles dans les annexes 3a à 3c.

3 CONSTATS ET BESOINS

3.1 La charpente, la toiture et les planchers

3.1.1 Désordres constatés

Suite à de nombreuses infiltrations en toiture, une étude structure a été réalisée afin de s’assurer de la viabilité de la charpente et des planchers. Trois rapports, disponibles en annexes 3a à 3c, ont été réalisés, deux sur la charpente et un sur les planchers.

Les constats principaux qui ont été fait sont les suivants :

- **Charpente :**

- Des bois présentent des attaques xylophages. Un traitement insecticide et fongicide a été réalisé récemment ;
- Des travaux anciens de confortement et de rénovation de la charpente et de la couverture sont identifiables avec absence d’historique sur les travaux ;
- Les bois soumis au test « à la pointe » n’ont pas révélé de pourrissement superficiel engendrant une réduction de section ;
- L’appui d’une demi-ferme dans la maçonnerie du mur Est est complètement dégradé ;
- Les résultats au calcul ne révèlent pas d’instabilité dans les éléments étudiés.

- **Planchers :**

- Il est nécessaire de limiter le chargement des planchers ;
- Il y a eu une réfection importante des sols du R+2 qui a entraîné une grande chute de matériaux sur les faux-plafonds en canisses plâtrées ;
- Présence active ou ancienne de larves xylophages localisée sur une seule pièce ;
- Présence de confortement aux appuis de certaines poutres avec absence d’historique sur les travaux ;
- Il n’y a pas de problème de stabilité globale du plancher ;
- La vérification au calcul des poutres de plancher met en lumière une flèche excessive ;

- **Murs :**

- Il y a des fissures sur les parois des blocs sanitaire au R+2. Il était recommandé de suivre l’évolution de ces fissures. Le PTF a refait ces sanitaires en janvier 2025. Les fissures ne sont donc plus présentes. La réapparition de ces fissures est surveillée ;
- L’étude structure recommande de ne plus utiliser les sanitaires du R+2 et le bureau de direction.

- **Toiture :**

- La couverture a été rénovée à plusieurs reprises ;
- Des plaques ondulées sont fissurées et semble d’une rigidité non adaptée à la configuration de la charpente ;
- Il y a une défaillance d’étanchéité au niveau de la tabatière ;
- Les canons des plaques sous-tuiles le long des noues sont débouchants ;
- L’essentiel des eaux de pluie pénètre par les noues ;
- Il y a une faiblesse des noues de charpente formées entre le versant Est et les versants de la lucarne en pignon.

Les gravats identifiés dans les faux plafonds dans l’étude structure seront été évacués et les sanitaires du R+2 et le bureau de direction sont occupés.

La toiture a fait l’objet d’une légère rénovation pour assurer l’étanchéité sur une période courte dans l’attente des travaux de plus grande ampleur prévus dans cette opération.

3.1.2 Besoins

Ces différents constats et les conclusions de l’étude structure suggère une réfection totale de la **toiture** afin de régler les problèmes d’étanchéité qui n’ont pas pu être traités par des interventions localisées répétées. De plus, afin d’analyser l’ensemble de la **charpente** et de faire les reprises nécessaires sur celle-ci, la toiture doit être déposée. La maîtrise d’œuvre évaluera les éléments de la toiture qui peuvent être réutilisés. Elle réalisera également le diagnostic complet de la charpente notamment à partir des études déjà réalisées afin d’identifier précisément les éléments à remplacer, conforter et conserver.

La maîtrise d’œuvre, en s’appuyant notamment sur l’étude structure présente en annexe, réalisera le diagnostic complet des **planchers** afin d’identifier précisément les éléments à remplacer, conforter et conserver.

Avec la réfection de la toiture, un état des lieux du réseau d’évacuation des eaux pluviales sera fait. Les éventuels éléments à nettoyer, réparer et remplacer seront intégrés à cette opération.

3.2 La rénovation thermique du bâtiment

3.2.1 Désordres constatés

Dans le cadre de l’application du décret tertiaire dans les rénovations lourdes, un audit énergétique a été réalisé sur l’ensemble des bâtiments des Chutes Lavie et plus particulièrement sur le PTF. L’ensemble de l’audit est fourni en annexes 1a et 1b. Un deuxième audit énergétique a été réalisé en 2024, il est fourni en annexe 1c. Les conclusions sont similaires.

Les constats principaux qui ont été fait sont les suivants :

- **Enveloppe :**

- La toiture possède de très faibles propriétés isolantes. Elle présente de nombreuses entrées d’air et des fuites d’eau. Les combles ne sont pas isolés et la porte d’accès depuis le R+2 présente des fuites d’air très importantes ;
- Les 5 anciennes cheminées ne sont que partiellement obstruées et non isolées ;
- Il n’y a pas d’isolant entre les faux plafonds et la dalle supérieure. De plus, la dalle supérieure et les anciens faux plafonds sont dégradés ;
- Une campagne de changement des ouvertures est en cours, il reste seulement quelques fenêtres en simple vitrage dans la cage d’escalier ;
- Les portes d’accès sont des portes métalliques vitrées sans sas ce qui augmente les déperditions et les apports solaires ;
- Les volets bois sont dégradés et leur système de fixation est abimé, des volets se sont décrochés lors d’épisodes de forts vents ;
- La façade, les balcons et escaliers extérieurs présentent un état de vétusté marqué, notamment certaines balustrades des balcons sont mobiles.

- **Systèmes :**

- La chaudière gaz est âgée de 25 ans ;
- Les radiateurs ne disposent pas de robinets thermostatiques ;

- Le bureau de la direction n'est pas équipé en chauffage ;
- La consigne de température est de 23°C en occupation ;
- Les bureaux et salles de réunion ne sont pas équipées d'un système de renouvellement d'air, seul les blocs sanitaires possèdent des bouches raccordées à la VMC ;
- Il n'y a pas de sous-compteur électrique, il n'est donc pas possible de connaître exactement la consommation électrique de ce bâtiment ;
- L'éclairage extérieur du bâtiment ne semble pas adapté aux besoins des usagers.

Ces points ont mené à une simulation thermique dynamique du bâtiment qui a permis de constater que le chauffage représente 81% des consommations du site. La répartition des déperditions thermiques a également été étudiée, les résultats sont synthétisés dans le schéma ci-dessous :

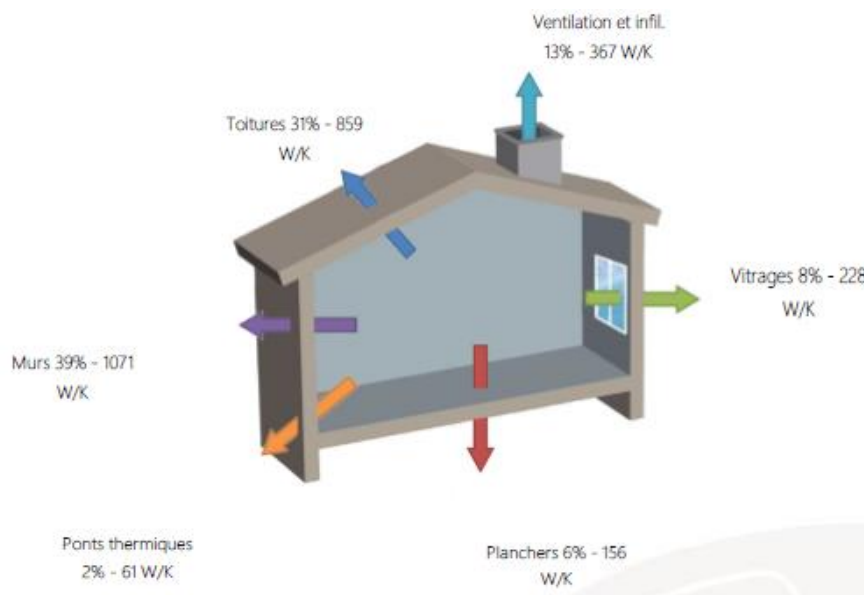


Figure 2_Répartition des déperditions thermiques

Avec ces éléments, le diagnostiqueur a pu estimer l'étiquette énergétique du bâtiment au jour de la visite :

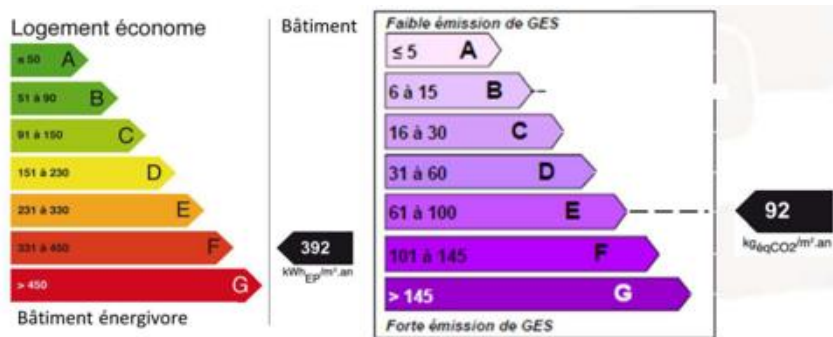


Figure 3 : Etiquette DPE

Il conviendra que la maîtrise d'œuvre et le maître d'ouvrage fassent le point avec l'ENPJJ et la directrice sur ce qui a été mis en place entre la réalisation de l'audit et le présent projet.

3.2.2 Besoins

Ces différents constats ont amené le diagnostiqueur à faire des propositions d'améliorations pour le bâtiment de manière indépendante du reste du domaine des Chutes Lavie ainsi que des propositions de scénarios pour respecter le décret tertiaire à l'échelle du domaine. En effet, comme tous les bâtiments des Chutes Lavie sont sur la même parcelle cadastrale, les objectifs du décret tertiaire à atteindre sont à l'échelle du domaine et non pas de chaque bâtiment.

Afin d'atteindre les objectifs les plus ambitieux du décret tertiaire, à savoir réduire la consommation du site de 60% d'ici 2050, des actions sur les usages, l'exploitation, les équipements et l'enveloppe du bâtiment sont préconisés. Dans le cadre de ce projet, les interventions à prendre en compte seront celles sur les travaux d'investissement à prévoir sur le bâtiment du PTF.

3.2.2.1 Enveloppe

Suites aux différents constats et désordres, il est indispensable, dans un premier temps, de réduire les **déperditions thermiques** du bâtiment.

Une isolation thermique des **parois verticales** par l'intérieure est souhaitée. En effet, les parois verticales représentent 39% des déperditions. Le bâtiment présentant un caractère patrimonial et il n'est pas possible de modifier son apparence extérieure, l'isolation thermique par l'extérieur ne semble pas possible. La maîtrise d'œuvre analysera la faisabilité de cette solution et proposera une méthode d'isolation efficace et de préférence biosourcée.

Il est également nécessaire d'isoler **l'ensemble toiture/comble** qui représente 31% des déperditions. La maîtrise d'œuvre proposera une méthode d'isolation efficace et de préférence biosourcée.

Les **cheminées** devront également être proprement obstruées et isolées. La maîtrise d'œuvre proposera une méthode d'isolation efficace et de préférence biosourcée.

La **dalle supérieure** et les **anciens faux plafonds** devront être étudiés afin d'évaluer la pertinence de l'isolation de la dalle compte tenu des autres travaux d'isolation. La maîtrise d'œuvre étudiera également la pertinence de reprendre la dalle et les faux plafonds compte tenu de leur dégradation.

Les solutions d'isolation proposées par élément devront prendre en compte l'ensemble des solutions d'isolation du bâtiment et les caractéristiques du site : humidité, type de matériaux de construction, solidité au regard des dégradations possibles, ventilation, etc. notamment, afin de ne pas créer de nouveaux désordres. Des comparaisons de matériaux et de leur efficacité sur notre projet devront être faites pour chaque élément à isoler.

La maîtrise d'œuvre, après avoir fait le tour des **ouvertures** encore en simple vitrage et des **portes donnant sur l'extérieur** déterminera les éléments à changer, à isoler ou à réparer. La mise en place de sas pour les portes donnant sur l'extérieur pourra être étudiée. La maîtrise d'œuvre s'intéressera également aux fenêtres en double vitrage du bâtiment et déterminera la nécessité de les changer ou de revoir leur étanchéité.

La maîtrise d'œuvre étudiera, également, l'intérêt et la faisabilité de l'installation de **volets roulants électriques** aux différentes fenêtres, notamment pour le confort d'été. Il étudiera la

mise en œuvre de ces volets roulants électriques tout en prenant en compte la remise en état des volets bois actuels qui participent à la qualité architecturale du bâtiment.

Enfin, la maîtrise d'œuvre, après un examen complet de la façade, des escaliers extérieurs et balcons, proposera une réfection de la façade, des balcons et des escaliers extérieurs.

3.2.2.2 Systèmes

En parallèle de la réduction des déperditions thermiques du site qui permettra un meilleur confort, il est également nécessaire de réduire les consommations du bâtiment et d'obtenir les températures de consignes visées par les recommandations. Pour cela, plusieurs actions correctives ont été proposées dans l'audit énergétique.

Il est dans un premier temps nécessaire de mettre en place un **sous-compteur électrique** afin de suivre la consommation réelle du bâtiment.

La **chaudière** datant de 2000, il semble pertinent de la remplacer par une pompe à chaleur. La maîtrise d'œuvre s'assurera suite à une analyse du site et à l'analyse des audits qu'il n'existe pas un système différent plus adapté. La maîtrise d'ouvrage réalise une **étude de potentiel géothermique** à l'échelle du site des Chutes Lavie afin de raccorder sur un même réseau les bâtiments du site. Il conviendra que la maîtrise d'œuvre échange avec la maîtrise d'ouvrage sur les conclusions de cette étude dans le cadre du changement du système de chauffage.

Ce changement du système de chauffage prend également en compte :

- toute **l'adaptation des réseaux et des systèmes de diffusion** dans les pièces ;
- ainsi que **le retrait complet de tous les éléments associés au système de chauffage actuel** et non repris par le nouveau système de chauffage.

Actuellement aucune pièce n'est climatisée. Cependant le besoin est remonté par les usagers. La maîtrise d'œuvre évaluera la pertinence de climatiser certaines pièces notamment au regard des travaux de rénovation énergétique qui seront mis en œuvre au travers de cette opération et si l'option de la pompe à chaleur est retenue, déterminer s'il est opportun de mettre en place un système de pompe à chaleur réversible.

Ce nouveau système de chauffage devra être piloté par une **GTC** dont la programmation sera établie après échange avec les utilisateurs sur le fonctionnement du site. D'après l'audit énergétique, la programmation actuelle n'est pas adaptée.

Une étude complète de la **ventilation** du bâtiment est à effectuer afin de déterminer le besoin de ventilation par la VMC de l'ensemble des pièces, de valider le dimensionnement de la VMC actuelle et de réaliser une programmation de la VMC adaptée.

Après une étude du site, la maîtrise d'œuvre proposera si besoin une modification des éclairages extérieurs.

Enfin, les systèmes en place dans les **sanitaires** (mitigeurs, doubles chasses, sèches mains) devront être étudiés afin de déterminer leur pertinence par rapport à leurs usages et consommations.

La maîtrise d’œuvre devra démontrer que l’ensemble des travaux proposés et réalisés permettent d’atteindre les objectifs du maître d’ouvrage en particulier les exigences du décret tertiaire à l’horizon 2050 et du décret BACS.

La maîtrise d’œuvre devra notamment réaliser une **étude thermique** (STD) en phase **AVP**, elle devra permettre d’identifier les moyens mis en œuvre, le gain énergétique et le coût sur chaque poste. En vue de confirmer les atteintes des objectifs de performance énergétique cette STD devra être actualisées à la **réception** des travaux. Les hypothèses de simulation devront être proposées par la maîtrise d’œuvre en cohérence avec les usages et la situation géographique du bâtiment.

Dans une démarche environnementale globale, la maîtrise d’œuvre devra également réaliser en phase AVP une Analyse du Cycle de Vie (ACV) du bâtiment permettant d’identifier l’impact environnemental des choix constructifs et éclairer la maîtrise d’ouvrage pour ses arbitrages. Comme pour la STD elle devra être actualisée à la réception.

3.3 Le réaménagement des locaux

3.3.1 Désordres constatés

- Une partie des locaux du PTF ne sont aujourd’hui pas exploités dû à leur vétusté. C’est le cas de l’ancienne cuisine du rez-de-chaussée et de ses locaux annexes ;
- Il n’y a pas d’espace de restauration pour le personnel et la baie de brassage se situe au milieu du coin cuisine ce qui ne semble pas adapté ;
- Il n’y a pas d’espace de restauration pour les stagiaires ;
- L’une des salles de formation du rez-de-chaussée n’est pas utilisée car il n’est possible d’y accéder que par une autre salle de formation ;
- L’actuelle salle d’archives est grande et pourrait être déplacée afin d’utiliser l’espace comme salle de formation ;
- L’accès PMR au rez-de-chaussée se réalise à l’aide d’une rampe amovible qui n’est pas stockée à proximité de l’entrée et qui est difficile à mettre en œuvre.

3.3.2 Besoins

La maîtrise d’œuvre proposera un réaménagement complet des locaux du rez-de-chaussée et partiel des locaux du R+1 afin de réhabiliter le rez-de-chaussée, créer des espaces de restauration adaptés, sécuriser la baie de brassage, maximiser le nombre de salles de formation disponibles et créer un nombre de sanitaires adapté tout en respectant les règles d’accessibilité et de sécurité incendie applicables à un ERP de 5^{ème} catégorie.

L’ENPJJ réfléchira plus précisément à ses besoins. Les conclusions seront transmises au maître d’œuvre avant le début de l’opération.

La maîtrise d’œuvre étudiera la possibilité de modifier l’entrée PMR afin de supprimer l’usage de la rampe amovible aujourd’hui utilisée.

3.4 L'étude biodiversité

Le site des Chutes Lavie comprend des espaces boisés classés au Nord et à l'Est ainsi qu'une zone classée en espace d'accompagnement remarquable. Plusieurs habitats naturels favorables à la biodiversité à préserver/restaurer ont été repérés sur le site, notamment le PTF. C'est le seul bâtiment du site favorable aux espèces faunistiques comme les martinets et les chiroptères (cf figure 2). Des corneilles et des goélands leucophés ont également été repérés aux abords du PTF.

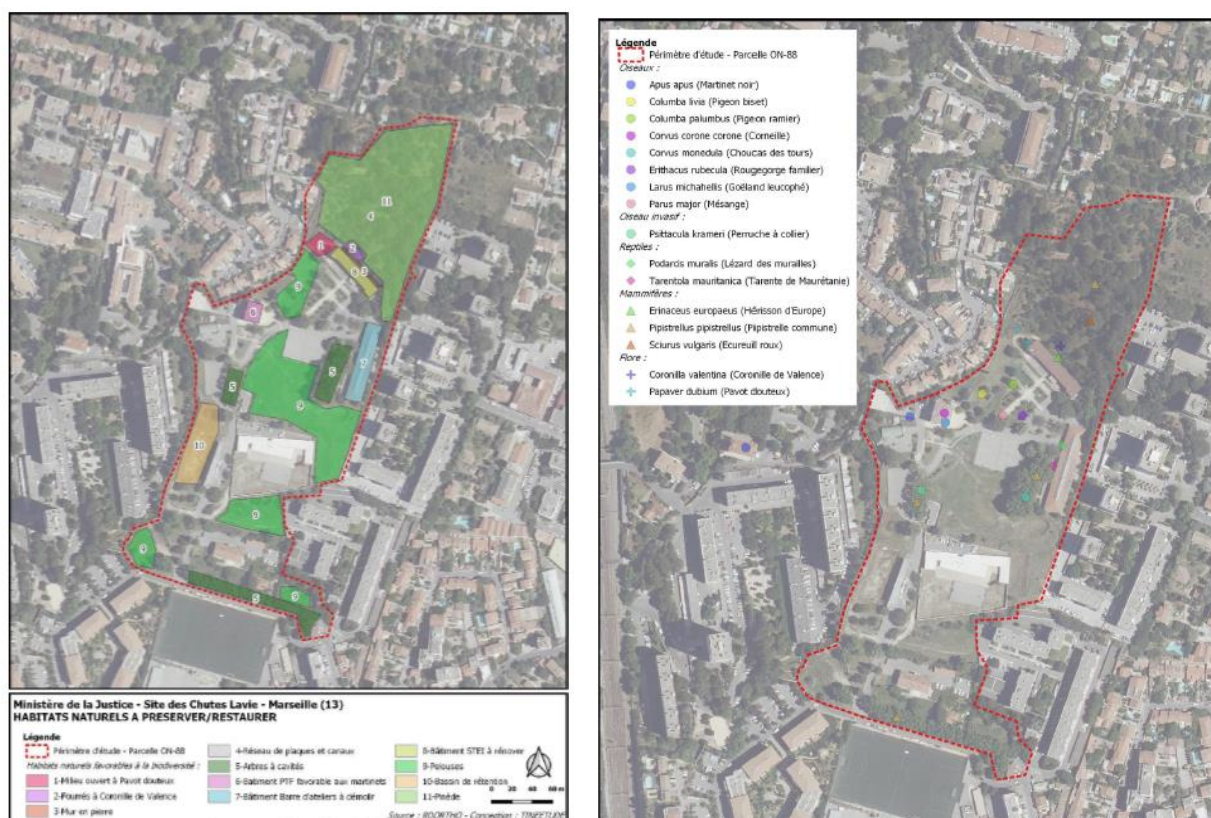


Figure 5 : habitats naturels à préserver/restaurer

Figure 5 : Faune et flore protégées et invasifs

Les espèces, faune et flore, remarquables identifiées sur le site sont principalement situées sur la partie nord du site (cf figure 5). Deux espèces floristiques protégées ont été repérées aux abords de bâtiments : le Pavot Douteux et la Cornille de Valence.

Il est également nécessaire sur l'ensemble du site de préserver les divers points d'eau favorables aux amphibiens et les habitats naturels occupés par les reptiles. De plus, la présence de chiroptères sensibles à l'altération des continuités écologiques impose la préservation des zones de chasse et de reproduction. Les corridors écologiques qui permettent ces continuités ont été identifiés. Le PTF et ses abords notamment l'allée de platane en font partis (cf figure 6).



Figure 6 : Continuités écologiques

Il s’agira dans le cadre de l’opération de réhabilitation du PTF de prendre en compte les contraintes liées à la biodiversité notamment la préservation des espaces naturels autour du bâtiment tant par le projet que durant le chantier. Autant que possible la maîtrise d’œuvre veillera à proposer des aménagements favorisant la biodiversité.

3.5 Bilan

L’opération de réhabilitation complète du Pôle Territorial de Formation (PTF) des Chutes Lavie à Marseille sera traitée à l’échelle du bâtiment entier. Les travaux menés ne devront pas provoquer l’apparition de nouveaux désordres sur le reste du site.

Le maître d’œuvre avertira le maître d’ouvrage s’il est nécessaire d’étendre la zone de travaux ou leur contenu s’il constate d’autres dysfonctionnements.

De manière générale, le réemploi devra être intégré aux études dès lors que cela est possible techniquement et qu’il ne présente pas un surcoût trop important.

4 LES CONTRAINTES

4.1 Contraintes réglementaires

Le PTF se situe dans un Établissements Recevant du Public (ERP) de type R classé en 5ème catégorie. Les travaux du présent marché devront donc s’y conformer.

Les textes réglementaires à respecter sont notamment :

- Le Code de l’Urbanisme,
- Le Code de la Construction et de l’Habitation notamment ses articles relatifs à l’accessibilité,
- L’arrêté du 8 décembre 2014 relatif à l’accessibilité,
- Le règlement de sécurité contre l’incendie dans les ERP,
- Le Code du Travail et ses articles relatifs à l’accessibilité,
- Le Code de la Santé Publique et plus particulièrement le règlement Sanitaire Départemental,
- L’ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, ainsi que les différents Cahiers des clauses Administratives Générales (Travaux, prestations intellectuelles),
- Les Normes françaises électriques, notamment NF C 15-100,
- Les Cahiers des Clauses Techniques Générales (C.C.T.G)
- Les Documents Techniques Unifiés (DTU),
- Le Répertoire des Éléments et Ensembles Fabriqués du Bâtiment (R.E.E.F),
- Les Normes françaises AFNOR,
- Les Règles professionnelles et avis techniques du CSTB,
- Les règles sanitaires en vigueur et les dernières préconisations de l’OPPBTP.

Le groupement de maîtrise d’œuvre devra prendre en considération l’ensemble des textes réglementaires applicables à une opération de bâtiment, notamment celle paraissant durant les phases d’études jusqu’à l’obtention de l’acte administratif accordant la réalisation des travaux.

4.2 Contraintes patrimoniales

Le bâtiment dans lequel se trouve le PTF est une bastide du 18^{ème} siècle. Elle fait l’objet d’une fiche élément remarquable dans le PLU de la ville de Marseille. L’aspect architectural du bâtiment ne doit pas être modifié ainsi que les espaces attenants.

Extrait du PLU :

« L’ouvrage ne devra pas être dénaturé et il devra conserver sa composition, ses matériaux et ses décors. Aucune modification d’aspect de façade et de toiture n’est possible. Les éléments qui font partie intégrante du caractère des lieux (allée de platanes, prairie, pinède, murets, ...) devront être conservés. Dans le cadre d’un projet, toute nouvelle construction réalisée sur la parcelle sera implantée à une distance suffisante pour ne pas porter atteinte au caractère de l’édifice ».

Certains travaux effectués en toiture ne respectent pas ces prescriptions. La maîtrise d’œuvre devra rendre le caractère architectural original du bâtiment en reprenant ces éléments lorsque cela est possible et pertinent.

La maîtrise d’œuvre devra, à titre consultatif, solliciter l’ABF sur le projet. En effet, la parcelle sur laquelle se trouve le PTF est situé dans le périmètre de protection au titre des monuments historique de la Savonnerie du Fer-à-cheval.

4.3 Contraintes autres

Les travaux auront, autant que possible, lieu en site occupé, il faudra donc prendre en compte l’activité du site pour toutes les opérations de dépose, de raccordement fluide, de livraison etc. un phasage précis et sécurisé sera à prévoir avec des zones chantier fermées et inaccessibles à toutes personne du site.

Ce site est sur une parcelle située dans un TRI (Territoire à Risque important d’Inondation). Cette localisation est soumise au PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) Risque Inondation. Elle est également située en zone d’exposition forte aux risques retrait-gonflements des sols argileux. Cette localisation est soumise au PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) Retrait-gonflements des sols argileux.

5 COMPETENCES ATTENDUES POUR LA MAITRISE D’ŒUVRE

Pour réaliser ces missions, le maître d’œuvre devra :

- Avoir des compétences en architecture ;
- Avoir des compétences en économie de la construction ;
- Avoir des compétences en structure et notamment en structure bois ;
- Avoir des compétences en thermique et notamment en rénovation ;
- Avoir des compétences en CVC et fluides ;
- Avoir des compétences sur le réemploi des matériaux ;
- Avoir des compétences sur les matériaux biosourcés au travers notamment d’autres opérations avec des matériaux biosourcés déjà réalisées ;
- S’adjoindre toutes les compétences des bureaux d’études ou d’expertises qu’il juge utile afin de répondre à l’ensemble des problématiques et spécificités affichées dans ce programme.

6 DELAIS DE REALISATION DE L’OPERATION ET BUDGET

6.1 Délais

Le planning prévisionnel de l’opération est le suivant. Ce dernier est à titre indicatif. Un planning prévisionnel devra être proposé par le candidat dans son offre :

Planning prévisionnel	2025				2026												2027							
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
Notification du marché de Maîtrise d'œuvre																								
Etudes maîtrise d'œuvre																								
Consultation des entreprises																								
Notification des marchés de travaux																								
Démarrage des travaux et délai travaux																								

6.2 Enveloppe financière

La part de l’enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux est fixée par le maître d’ouvrage à **650 000 € H.T. (valeur juillet 2025 – index BT 01)**

7 CONCLUSION

Plus qu’un simple cahier des charges, ce document est aussi un outil de dialogue entre maîtrise d’ouvrage et maîtrise d’œuvre. Le programme restera le document de référence tout au long de l’opération, notamment au moment d’éventuels choix postérieurs au marché de maîtrise d’œuvre. Le programme gardera cependant un caractère évolutif afin de résoudre de manière durable les désordres constatés.

Toutes les suggestions du maître d’œuvre qui tendent à améliorer la qualité de ce programme seront entendues par le maître d’ouvrage.

8 LISTE DES ANNEXES

Annexe 1a : Audit énergétique, Marseille Les Chutes : Scénarios de réduction des consommations, 2022

Annexe 1b : Audit énergétique PTF, 2022

Annexe 1c : Audit énergétique PTF, 2024

Annexe 2 : Etude de biodiversité, 2023

Annexe 3a : Etude structure partie 1, 2024

Annexe 3b : Etude structure partie 2, 2024

Annexe 3c : Etude structure partie 3, 2024

Annexe 4 : Repérage amiante avant travaux, 2024

Annexe 5 : Repérage plomb avant travaux, 2024