MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction de
la protection judiciaire
de la jeunesse**

Chef du bureau de l'immobilier
Sous-direction du pilotage et de l'optimisation des moyens
Bureau de l'immobilier
Affaire suivie par : Jean Jacques CHAGNAUD
Tél. 01 70 22 94 31 / jean-jacques.chagnaud@justice.gouv.fr

Paris, le 02 juin 2026

Dossier n° 202610009831

Madame Florence CHEHRIAN
Cheffe du Département de l'immobilier
Délégation interrégionale Sud-Est
350 Avenue du club hippique
13 100 Aix-en-Provence

Objet : Etudes AVP pour la réhabilitation du Pôle Territorial de Formation (PTF) de Marseille Chutes Lavie (13)

V. réf : Dossier d'études AVP diffusées le 10/02, complétées les 10 et 28/04 et 19/05.

Vos services ont saisi le bureau de l'immobilier d'une demande d'avis concernant les études d'avant projet (AVP) de l'opération de réhabilitation du Pôle Territorial de Formation (PTF) de Marseille, implanté sur le site PJJ des Chutes Lavie, au 7 Impasse Sylvestre.

Il s'agit d'un établissement recevant du public (ERP) sur 4 niveaux de type R classé en 5ème catégorie. Il n'a pas fait l'objet de travaux importants de rénovation depuis de nombreuses années et nécessite une réfection de charpente et de toiture suite à des infiltrations d'eau. Une rénovation thermique globale parait également nécessaire et permettra d'embarquer quelques travaux d'aménagement pour parfaire l'accueil du public et son usage.

Le site de l'opération est soumis au décret éco-énergie tertiaire (DEET). Selon la simulation thermique dynamique (STD) réalisée, la consommation actuelle est de 109,6 kWh/m² et la consommation après travaux serait de 31,6 kWh/m² soit une réduction d'environ 70 %.

A la suite des échanges intervenus entre nos services et des choix qui ont été opérés, le coût des travaux s'élève à 881 309 € HT (cf. estimation diffusée le 19/05). Il comprend :

- Les travaux de gros-œuvre, de curage et de désamiantage ;

- Les travaux de charpente et de couverture ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs ;
- L'isolation intérieure des locaux et des combles en matériau biosourcé ;
- Le remplacement des menuiseries, non réalisé à ce jour ;
- L'adaptation des installations techniques dont le remplacement de la chaudière gaz par une installation VRV réversible avec cassettes en plafond, la mise en place d'une VMC double flux pour les salles de formation et simple flux pour les sanitaires ;
- Des brasseurs d'air ;
- Une GTB simple.

Les options concernant les dalles de plafond acoustique et les tomettes pour les sols ne sont pas retenues car jugées non nécessaires. Seules quelques remplacements seront effectués.

Une intervention sur les façades du PTF n'est pas possible, le bâtiment étant classé comme élément remarquable dans le PLU de la ville de Marseille. La climatisation est intégrée au projet afin d'améliorer le confort d'été. Le bâtiment est en effet exposé et son inconfort est important en périodes de fortes chaleurs avec des températures intérieures élevées (cf. STD/PTF Existant). Cependant, à la suite de l'étude complémentaire demandée à la maîtrise d'œuvre des brasseurs d'air seront intégrés, afin de minimiser autant que possible l'usage de la climatisation et la consommation d'énergie. Le recours à cette climatisation doit être techniquement limité : en dessous de 26° C le système de refroidissement doit s'éteindre automatiquement sans que ce paramétrage ne puisse être modifié.

Vous nous avez indiqué également que la géothermie, étudiée en amont de la mission de Moe sur le PTF, s'avérait non pertinente car d'un coût trop élevé. Le retour sur investissement parait effectivement trop long et je vous rejoins sur ce point.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je valide ces études et le coût final estimé (CFE), toutes dépenses confondues, actualisé à 1 410 000 € TTC.

Dans l'attente d'être destinataire des futurs éléments liés à ce dossier, le bureau de l'immobilier se tient à votre disposition pour toutes informations complémentaires que vous jugeriez utile d'obtenir.

Le Chef du bureau de l'immobilier



Jean-François RECAPET

Copie à : SIM / DIRPJJ Sud-Est / ENPJJ