



**Ville de Marseille - Mairie de Marseille**  
**DGAAVE-DRPDGAAVE (50104)**

**Annexe au CCTP**  
**Descriptif de l'opération**

**Mission de contrôle technique - 4 LOTS - Réhabilitation  
des écoles Bouge, Malpassé les Oliviers, Emile  
Vayssière, Aygalades Oasis et Saint André La  
Castellane - 13013, 13014, 13015 et 13016 Marseille  
4 lots**

**Numéro de la consultation : 2021\_12202\_0004**

**Procédure de passation : Appel d'Offres Ouvert**

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>4</b>
1.1. Le contexte .....	4
1.2. Objectifs architecturaux et fonctionnels .....	4
1.3. Objectifs techniques et environnementaux de l'opération .....	8
<b>2. Groupe Scolaire Aygalades OASIS</b>	<b>10</b>
2.1. Présentation du site .....	10
2.1.1. Le Foncier .....	10
2.1.2. Organisation actuelle .....	12
2.2. Reportage photographique .....	13
2.3. Présentation des surfaces et de l'état de santé sommaire des bâtiments .....	14
2.4. Les principes d'évolution du site .....	15
2.5. L'adaptation au besoin fonctionnel .....	15
2.6. Calendrier et hypothèse de réalisation des travaux .....	15
<b>3. Groupe Scolaire BOUGE</b>	<b>16</b>
3.1. Présentation du site .....	16
3.1.1. Le Foncier .....	16
3.1.2. Organisation actuelle .....	17
3.2. Reportage photographique .....	19
3.3. Présentation des surfaces et de l'état de santé sommaire des bâtiments .....	20
3.4. Les principes d'évolution du site .....	20
3.5. L'adaptation au besoin fonctionnel .....	21
3.6. Calendrier et hypothèse de réalisation des travaux .....	21
<b>4. Groupe Scolaire Emile Vayssière</b>	<b>22</b>
4.1. Présentation du site .....	22
4.1.1. Le Foncier .....	22
4.1.2. Organisation actuelle .....	23
4.2. Reportage photographique .....	25
4.3. Présentation des surfaces et de l'état de santé sommaire des bâtiments .....	27
4.4. Les principes d'évolution du site .....	28
4.5. L'adaptation au besoin fonctionnel .....	28
4.6. Calendrier et hypothèse de réalisation des travaux .....	28
<b>5. Groupe Scolaire Saint André la Castellane</b>	<b>29</b>

5.1. Présentation du site.....	29
5.1.1.Le Foncier.....	29
5.1.2.Organisation actuelle.....	31
5.2. Reportage photographique .....	32
5.3. Présentation des surfaces et de l'état de santé sommaire des bâtiments.....	33
5.4. Les principes d'évolution du site.....	33
5.5. L'adaptation au besoin fonctionnel .....	33
5.6. Calendrier et hypothèse de réalisation des travaux .....	34
 <b>6. Groupe Scolaire Malpassé les Oliviers .....</b>	<b>35</b>
6.1. Présentation du site.....	35
6.1.1.Le Foncier.....	35
6.1.2.Organisation actuelle.....	36
6.2. Reportage photographique .....	36
6.3. Présentation des surfaces et de l'état de santé sommaire des bâtiments.....	37
6.4. Les principes d'évolution du site.....	37
6.5. L'adaptation au besoin fonctionnel .....	38
6.6. Calendrier et hypothèse de réalisation des travaux .....	38

# 1. PREAMBULE

## 1.1. Le contexte

La Ville de Marseille développe et entretient un parc de 472 écoles, lieux d'apprentissage des écoliers marseillais mais aussi de restauration, de détente, de découverte, de vie en société au travers des pratiques méridiennes, péri ou extrascolaires.

La Ville est entrée dans une période d'investissement d'ampleur dans son parc scolaire.

Après une large démarche de diagnostic fonctionnel et technique des écoles, d'études de projection des besoins scolaires, la Ville a fait le choix d'une planification et gestion vertueuse de l'ensemble de son parc. Elle a choisi de recentrer une part importante de son action vers l'amélioration globale de la qualité de son parc (réhabilitations, petits et moyens travaux) et l'élaboration de nouveaux modèles d'écoles, adaptées à l'éducation de demain.

Une part significative du parc scolaire correspond à des bâtiments dits « GEEP », du nom du concepteur-réalisateur « Groupement d'Études et d'Entreprises Parisiennes ». Ceux-ci présentent une architecture spécifique, basée sur un mode constructif des années soixante en structure métallique, et sur le principe de la préfabrication.

Ce parc est vieillissant, sa maintenance et son entretien engendrent des surcoûts et des difficultés de gestion. En outre, il ne répond plus aux objectifs environnementaux fixés par la Ville de Marseille.

Parmi ces sites, 5 d'entre eux ont été identifiés comme prioritaires pour l'action municipale sur des territoires présentant de forts enjeux notamment au titre des Politiques de la Ville et de la rénovation urbaine :

- Les écoles Bouge,
- Les écoles Malpassé les Oliviers,
- Les écoles Aygalades Oasis,
- Les écoles Saint André La Castellane
- Les écoles Emile Vayssière

La présente annexe au règlement de consultation pour la phase candidature a pour objectif de fournir aux candidats potentiels l'ensemble des informations nécessaires sur chacun de ces 5 sites, représentant 11 écoles.

## 1.2. Objectifs architecturaux et fonctionnels

Il s'agira ici de répondre aux défis de l'Ecole de demain, une école pour laquelle la relation entre l'enfant et la Ville, d'une part, et l'enfant et l'environnement, d'autre part, constituent des priorités.

### **Apprendre au XXIème siècle : donner les moyens aux enfants de construire la société de demain**

L'apprentissage au travers de la transmission des connaissances reste un des objectifs centraux des écoles maternelles et élémentaires. L'objectif du « apprendre à apprendre » progresse parallèlement, en lien aussi avec le développement des technologies et des flux d'information.

Les résultats de recherches récentes mettent en exergue les enjeux d'un développement accru du savoir et de l'ancrage du savoir dans des démarches d'apprentissage actives, en complément d'apprentissages plus traditionnels et l'enjeu de leur juste alternance.

Sont également fortement considérés les enjeux du savoir-être, du plaisir d'apprendre, de la relation à l'autre, mêlant coopération et compétition, encadrement rigoureux et environnement favorable à la créativité, sécurité et libertés. C'est aussi une prise en compte accrue de l'impact de l'environnement, du ressenti, du bien-être de chaque enfant sur ses apprentissages.

### **Des configurations et des formes spatiales adaptées à l'apprentissage**

Le modèle dominant qui sera développé dans les programmes est celui associant des espaces de salles de classe dédiés à un groupe d'élèves, d'espaces associés (repos, sanitaires, rangement) et des espaces mutualisés (salle de motricité pour les plus petits, salle polyvalente pour les plus grands, gymnase, cour de récréation, espaces de restauration). L'évolutivité de ce modèle dominant (et notamment avec le dédoublement de classes) et ainsi la précision des usages de ces espaces, actuels ou futurs, sera également formulée.

Au-delà des salles de classes et ateliers/salle de dédoublement, l'ensemble des espaces et configurations permises prendront en compte les différentes activités qui s'y dérouleront : travail d'écoute, d'interaction, de collaborations, en groupe classe ou en petits groupes, de concentration, de détente et de jeu, de sport, de présentation, d'échanges informels... Les volumes, les hauteurs de plafonds, les ambiances et lumières, clés dans la créativité ou la concentration seront aussi considérées dans ces optiques.

Le principe de groupes scolaires associant élémentaire et maternelle sera poursuivi. Il sera recherché au possible un recentrage des espaces partagés sur le site afin d'en faciliter leur utilisation sur les temps périscolaires et extrascolaires. Bien que partageant certains espaces, les écoles élémentaire et maternelle bénéficieront d'entités propres, d'espaces extérieurs, de circulations dédiées, limitant la perception de taille à celle de chacune des écoles. L'école sera inclusive et accessible à tous. L'organisation des bâtiments, extensions et aménagements extérieurs (dont parvis et porche) intégrera de façon réfléchie les enjeux de sécurité.

Une attention particulière sera également portée sur les espaces extérieurs et le rapport entre l'enfant et l'environnement que ceux-ci permettent.

### **Se restaurer, se détendre, vivre en société en dehors des temps scolaires pour les enfants, mais aussi permettre des usages différenciés pour les adultes**

L'importance des temps périscolaires, de restauration, de détente, de calme, de créativité, d'apprentissage de la vie en société qu'ils permettent constitue un enjeu clé programmatique et architectural au travers du besoin de cadrage et de variété qu'il implique. Le programme cherchera à décrire finement les pratiques et espaces utilisés durant ces temps (du matin, de la pause méridienne, de la fin d'après-midi) par les enfants et le personnel encadrant. Dans une logique de mutualisation des établissements publics, l'école peut également accueillir des ACM (Accueil Collectif de Mineurs) ou « centres aérés » avec pour objectif la détente nécessaire à la pause centrale de la semaine. Là encore, entre optimisations financières et contraintes de la mutualisation (hygiène dans les salles de restauration, espaces distincts pour le personnel enseignant, le personnel municipal, les ACM), les espaces utilisés dans les temps d'ACM seront décrits. Des accès propres à la salle polyvalente ou un espace média-BCD d'une part et au gymnase d'autre part, pour des pratiques externes seront également précisés. De façon transversale, les pratiques liées à l'école inclusive (psychologue, maîtres E – en petits groupes d'adaptation, classes ULIS, ...) avec l'usage d'espaces spécifiques seront intégrées, à l'instar du logement du concierge.

### **Des écoles, aujourd'hui... Et demain ? Le défi de la flexibilité**

Deux éléments centraux de flexibilité sont ainsi dans la mesure du possible proposés: en premier lieu, une continuité maternelle – élémentaire permettant à l'une ou l'autre des entités de progresser si les effectifs de la seconde diminuent ; en second lieu, la possibilité d'un accès dédié à un espace équivalent d'une ou

deux salles de classes et des circulations pouvant être ouvert à des usages externes. Enfin, l'option d'une sortie du parc scolaire reste une possibilité même si elle n'est pas l'option dominante. Les bâtiments, leur trame, leur structure porteuse peut aussi envisager un jour une potentielle sortie du parc scolaire pour par exemple évoluer vers un usage d'un autre équipement public ou un autre usage tertiaire.

### **L'histoire des écoles GEEP marseillaises**

A l'issue de la seconde guerre mondiale, la démographie galopante a fait émerger des besoins forts et urgents de reconstruction à la fois de logements et d'équipements publics. En 1948, l'État met en place une commission interministérielle destinée à étudier des modèles standardisés de bâtiments scolaires pour une recherche d'économie de leur production, qui donnera lieu à des prototypes et définissant des normes dimensionnelles (trame de 1,75 m, classe de 60 m<sup>2</sup>...).

Les écoles GEEP sont le produit à la fois de cette nécessité de (re)construire massivement, en s'inspirant de l'industrialisation de la production des logements, mais aussi de la crise de la sidérurgie, conduisant à l'essor de cette technique constructive à base de métal par de grands constructeurs tels FILLOD, BENDER-industrie et GEEP-industries (Groupement d'Etude et d'Entreprises Parisiennes).

Pour la région méditerranéenne, l'indépendance de l'Algérie le 5 juillet 1962 conduira au rapatriement de près de 700 000 personnes, dont 450 000 se sont installés dans le midi – autant d'élèves à scolariser dans l'urgence.

Il sera ainsi produit plus de 1000 constructions scolaires de cette typologie entre 1960 et 1975, dans une logique quantitative.

Les écoles GEEP marseillaises sont ainsi le reflet de cette architecture du quotidien, conçues avec un procédé constructif qui se voulait sobre, fonctionnel, rationnel. Un modèle de construction pensé à base de profilés métalliques préfabriqués simples, rapides et économiques à mettre en œuvre.

Parmi les constructeurs de bâtiments scolaires métalliques de l'époque, les constructions GEEP présentaient à l'époque la meilleure qualité et une meilleure durabilité.

En tant que mandataire commun, l'entreprise employait systématiquement des architectes et des ingénieurs contrairement aux autres entreprises. Les artisans étaient également plus nombreux à intervenir et un SAV était assuré par les bureaux d'études (notice d'utilisation et d'entretien).

Ces écoles restent cependant méconnues voire considérées comme des bâtiments sans intérêt patrimonial et ont par la suite fait l'objet de démolitions reconstructions nombreuses sur le territoire national. Plus que l'esthétique des bâtiments, c'est la notion d'industrialisation du bâtiment qui porte l'image négative de ces constructions.

Les écoles GEEP portent également l'héritage d'incendies dans les années 1970 et 1980, conduisant à les considérer comme dangereuses.

Un recensement de ce type d'établissements établi en 1999 a fait état de 217 équipements de type GEEP en France – trente sites scolaires sont construits sur la commune de Marseille et continuent d'être exploités.

### **Aussi, sur le plan architectural, urbain et paysager, une importance sera attachée à la conservation de la mémoire du modèle GEEP**

Au-delà des aspects constructifs et de l'image négative que les écoles GEEP ont pu véhiculer, elles présentent pourtant des qualités de spatialité, de lisibilité, de fonctionnalité et de modularité.

La conception tramée de l'époque constitue ainsi un levier de transformation s'inscrivant dans les volumes construits existants.

Aujourd'hui, dans un contexte socio-économique certes différent de celui des années 1960 et 1970, des déterminants communs peuvent être retrouvés sur les besoins forts de renouvellement des bâtiments scolaires et sur une nécessaire recherche de sobriété économique et écologique d'intervention, conduisant à la réflexion sur la réhabilitation et la réutilisation de ces bâtiments.

La Ville souhaite ainsi requestionner l'architecture, l'intégration urbaine et paysagère de ses écoles GEEP, dans le cadre des interventions prévues au marché, en utilisant les méthodes et techniques contemporaines garantes de l'atteinte des objectifs de performance, mais dans une volonté de conservation de la mémoire d'usage et d'esthétique.

Les candidats s'attacheront particulièrement à :

- La conservation et la valorisation de la structure constructive d'une majorité de bâtiments, porteuse d'identité et d'histoire
- L'adaptation aux évolutions fonctionnelles et notamment le recentrage des espaces de vie communs et la recherche de continuité des unités pédagogiques maternelle-élémentaire
- L'intégration d'extensions, construction nouvelles comme éléments porteurs d'une nouvelle identité, dans le respect de l'histoire passée
- L'inscription dans un contexte géographique méditerranéen et dans un site urbain et paysager
- La considération du cycle de vie des matériaux
- L'approche environnementale des espaces extérieurs, incluant les éléments de perméabilité et de biodiversité

#### **Du point de vue fonctionnel seront recherchés**

- La qualité des accès et parcours piétons
- La qualité des accès et parcours véhicules dont stationnement et logistique
- La qualité d'organisation générale des bâtis, des espaces extérieurs et de la sécurité du site
- La qualité des espaces proposés et la qualité de leur organisation au travers des liens fonctionnels entre et au sein des différentes entités et espaces : espaces partagés (espaces communs dont restauration et satellite, locaux adultes, locaux techniques), entité maternelle, entité élémentaire, logement de fonction, gymnase, espaces extérieurs

### **1.3. Objectifs techniques et environnementaux de l'opération**

La Ville souhaite faire preuve d'exemplarité par la mise en œuvre d'une stratégie d'excellence environnementale et intégrer des engagements contractuels de performances dont elle contrôlera la réalisation.

L'objectif sera de guider le concepteur et d'aboutir à des indicateurs de confort pertinents et adaptés, d'établir des niveaux de performance et de lister des méthodes et outils permettant de les évaluer avec le plus de précision possible.

Les objectifs techniques et environnementaux concerneront les champs suivants :

- Performances Energétiques
  - Performance énergétique globale, calculs règlementaires
    - Besoin bioclimatique
    - Consommations énergétiques primaire réglementaire
    - Bilan Bepos (niveau E4 recherché)
    - Bilan GES (niveau C1)
  - Performance énergétique globale, calculs en simulation thermique dynamique
    - Consommation en énergie finale tout usage
    - Consommation en énergie primaire tout usage
    - Production d'électricité renouvelable
    - Besoins de chauffage
- Performances de l'enveloppe
  - Menuiseries extérieures
  - Toitures
  - Murs extérieurs
  - Planchers bas
  - Ponts thermiques
  - Enveloppe globale
  - Etanchéité à l'air
- Confort Thermique
  - Température de consignes de chauffage
  - Température opérative
  - Confort adaptatif
- Confort Visuel
  - Performance visuelle
  - Exigences avancées d'éclairage naturel
    - Autonomie lumineuse dynamique
    - Facteur d'autonomie lumineuse maximal
    - Uniformité extrême
- Confort Acoustique
- Qualité de l'air



- Concentration en CO2 et indice de confinement
- Concentration des autres polluants intérieurs
- Qualité des matériaux
- Confort des espaces extérieures
  - Eclairage des espaces extérieurs
  - Maintien et le développement de la biodiversité
    - Le CBS (Coefficient de Biotope par Surface)
    - Le taux de surface de pleine terre
  - Le coefficient d'imperméabilisation
  - Ilot de fraîcheur urbain
- Analyse de Cycle de Vie des produits de construction

## 2. Groupe Scolaire Aygalades OASIS

### 2.1. Présentation du site

#### 2.1.1. Le Foncier

Le terrain de l'école Aygalades Oasis est situé dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, boulevard de la Padouane, dans le quartier des « Aygalades ».



Le site est proche du noyau villageois des Aygalades mais son environnement urbain proche est disparate.

Au sud du terrain de l'autre côté du boulevard de la Padouane, se situe un ensemble de logements sociaux du bailleur 13 Habitat. A l'est, sur la traverse des Laitiers, se développe un quartier d'habitat pavillonnaire. A l'ouest, une entreprise de BTP laisse sa place à un projet de nouveaux logements.

L'entrée de service (cantine) se fait par la traverse des Laitiers, couplée avec l'accès au gymnase et l'entrée de l'école élémentaire GEEP (Aygalades Oasis 1)

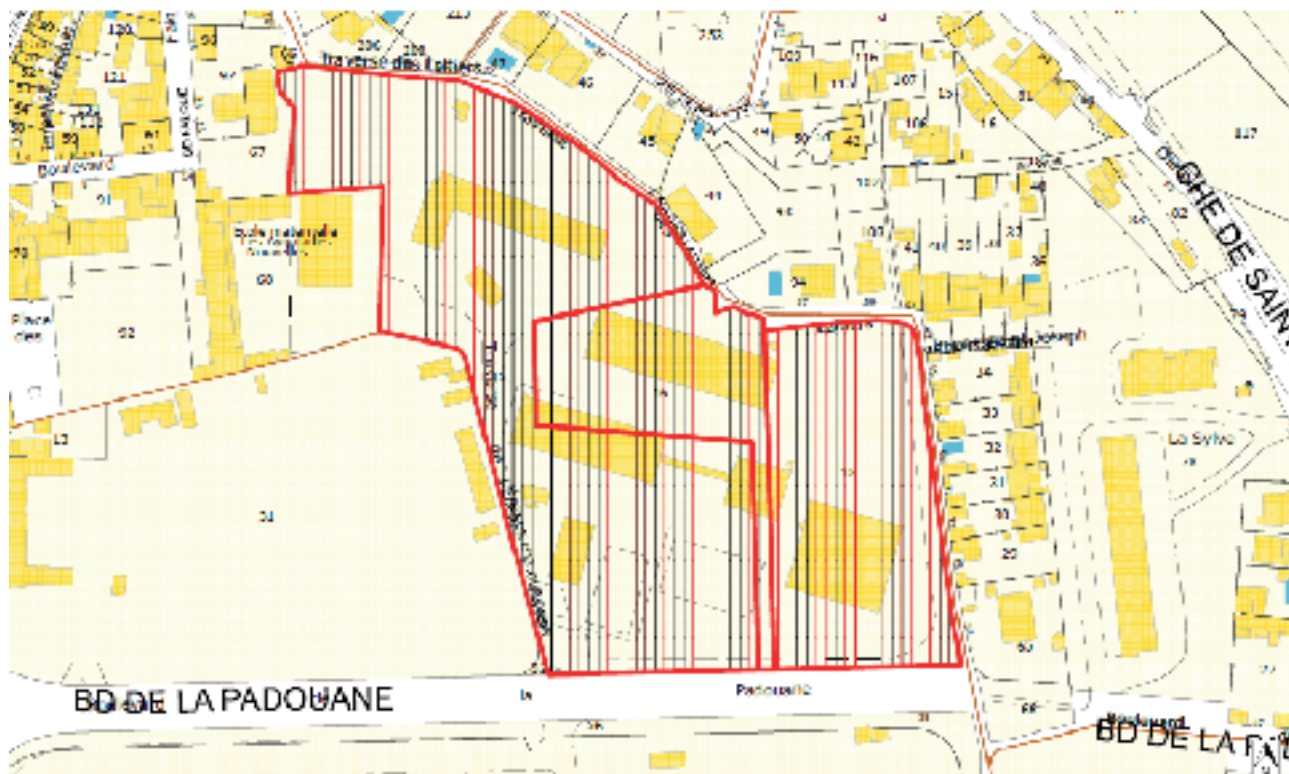
L'accès à l'école maternelle, l'école élémentaire non GEEP (Aygalades Oasis 2) et les logements de fonctions se fait par la traverse de l'Oasis. La traverse dessert également le centre social « l'Olivier bleu » dont certaines activités sont organisées en commun avec les écoles.

La desserte interne en véhicule se fait par ces différentes entrées sans que ne soient reliées les voies intérieures en raison de la topographie du terrain

En termes de modes doux, on peut noter:

- Une desserte par la ligne de bus 30 au niveau de l'arrêt « HLM Aygalades » sur le boulevard de la Padouane
- Une accessibilité piétonne sécurisée des traverses.

L'offre en stationnement est présente principalement le long du boulevard de la Padouane.



Section	Identifiant	Numéro de parcelle	Surface cadastrale
D0015	215897 D0015	15	13571
D0016	215897 D0016	16	3440
D0018	215897 D0018	18	5900

## 2.1.2.Organisation actuelle



Le site d'une superficie totale de 23 142 m<sup>2</sup> accueille actuellement 3 écoles :

- 2 écoles élémentaires dont 1 GEEP (Aygaldes Oasis 2),
- 1 école maternelle (Aygaldes Oasis),
- 1 unité de restauration commune, un immeuble de logements de fonction,
- 1 gymnase,
- 2 terrains d'évolution.

L'organisation de ces bâtiments sur le site apparaît « éclatée », tant d'un point de vue spatial (distance entre les différents bâtis) que d'un point de vue altimétrique (implantation à des niveaux différents expliquant les nombreux escaliers de liaisons).

Les principaux espaces extérieurs existants sont les cours de récréation, les plateaux sportifs et l'espace de stationnement personnel.

A la rentrée 2020, les écoles du site accueilleraient :

- dans l'école maternelle (GEEP) : 140 élèves répartis dans 6 classes
- dans l'école élémentaire (GEEP) : 330 élèves répartis dans 17 classes, 1 ULIS et 1 UPE2A

Le bâtiment NON GEEP situé au Nord n'est pas utilisé comme groupe scolaire.

Dans le bâtiment de logements de fonctions de 3 logements, seul un était occupé.

Le gymnase en fonction accueille les scolaires mais également, en dehors des heures d'ouverture du groupe scolaire, les associations de quartier avec une gestion assurée par la mairie des 15 et 16 arrondissements.



## 2.2. Reportage photographique



Vues depuis le boulevard de la Padonane



Vue école maternelle + école élémentaire en arrière plan)



Vue arrière école maternelle contre soutènement élémentaire arrière plan)



Vue depuis la traverse de l'école sur entrée école maternelle (= écoles élémentaires en arrière plan)

## **2.3. Présentation des surfaces et de l'état de santé sommaire des bâtiments**

### Bâtiment non GEEP

- Surface SDO : 1280 m<sup>2</sup>
- Bâtiment de type EGER en R+1
- Le bâtiment n'est aujourd'hui plus une école. Les locaux sont occupés par des services de l'éducation.

### Ecole Elémentaire

- Surface SDO : 2382 m<sup>2</sup>
- Bâtiment GEEP en R+2 comportant les difficultés de cette typologie (confort thermique, sécurité incendie, performance chauffage, amiante)
- Des problèmes de pollutions au sein de l'établissement
- L'étanchéité de toiture est à prévoir dans les 5 ans. Des problèmes d'intrusion sont régulièrement constatés.

### Ecole Maternelle

- Surface SDO : 790 m<sup>2</sup>
- Etablissement type GEEP en RdC
- Les enjeux les plus importants du site sont à relever sur la qualité des menuiseries extérieures ainsi que sur les dalles de sols à remplacer. Des problèmes d'intrusion sont régulièrement constatés.

### Réfectoire

- Surface SDO : 274 m<sup>2</sup>
- Bâtiment type GEEP en RdC
- Le réfectoire n'est pas en bon état car, en plus des problèmes généraux au site, des défauts sur les installations techniques ont été recensés (ventilateur et courant fort). Des problèmes d'intrusion sont régulièrement constatés.

### Conciergerie et Logement de fonction

- Surface SDO : 310 m<sup>2</sup>
- Bâtiment type GEEP en R+1

### Gymnase

- Surface SDO : 875 m<sup>2</sup> dont 600 m<sup>2</sup> de halle sportive
- Bâtiment en RdC

### Les Espaces récréatifs extérieurs :

- Cour Elémentaire : 1000 m<sup>2</sup>
- Cour Maternelle : 900 m<sup>2</sup>
- Terrain de sport évolutif : 400 m<sup>2</sup>

## **2.4. Les principes d'évolution du site**

Les principes d'évolution du site seront précisés aux concepteurs retenus. Toutefois, à titre indicatif, les objectifs principaux qui pourront être retenus pour ce site sont les suivants :

- Réhabilitation des bâtiments Elémentaire GEEP et Egger
- Démolition des logements et possiblement de l'école maternelle
- Démolition / reconstruction du gymnase

## **2.5. L'adaptation au besoin fonctionnel**

Afin de répondre à l'évolution démographique du quartier, le pré-dimensionnement de l'opération, susceptible d'être légèrement modifié avant la seconde phase de la procédure, sera le suivant :

- Unité pédagogique maternelle : 7 classes dont 2 classes potentiellement dédoublées en 4
- Unité pédagogique élémentaire : 13 classes dont 4 classes potentiellement dédoublées en 8, 1 classe ULIS et 1 classe UPE2A
- Les locaux partagés et ceux du personnel pour ces 2 unités, incluant une salle polyvalente possiblement accessible de l'
- Restauration : réfectoires, avec self en élémentaire, satellite de réchauffage
- Une conciergerie intégrée aux bâtiments scolaires
- Un espace partagé type média-BCD complémentaire pour adapter la taille du groupe scolaire à la prospective (équivalent 1 classe) et disposant d'un accès propre
- Gymnase pouvant accueillir les activités scolaires mais aussi compatible avec les sports intérieurs (basket-ball, badminton), incluant possiblement la pratique d'une activité de compétition
- Les espaces extérieurs

L'ensemble des espaces bâtis, hors gymnase, représentent une surface utile prévisionnelle de 2800 m<sup>2</sup> environ avec un gymnase de 700 à 900 m<sup>2</sup>.

## **2.6. Calendrier et hypothèse de réalisation des travaux**

Les hypothèses de calendrier sont, à titre indicatif, les suivantes :

- Etudes : mi 2021- mi 2022
- Travaux : mi 2022- mi 2024

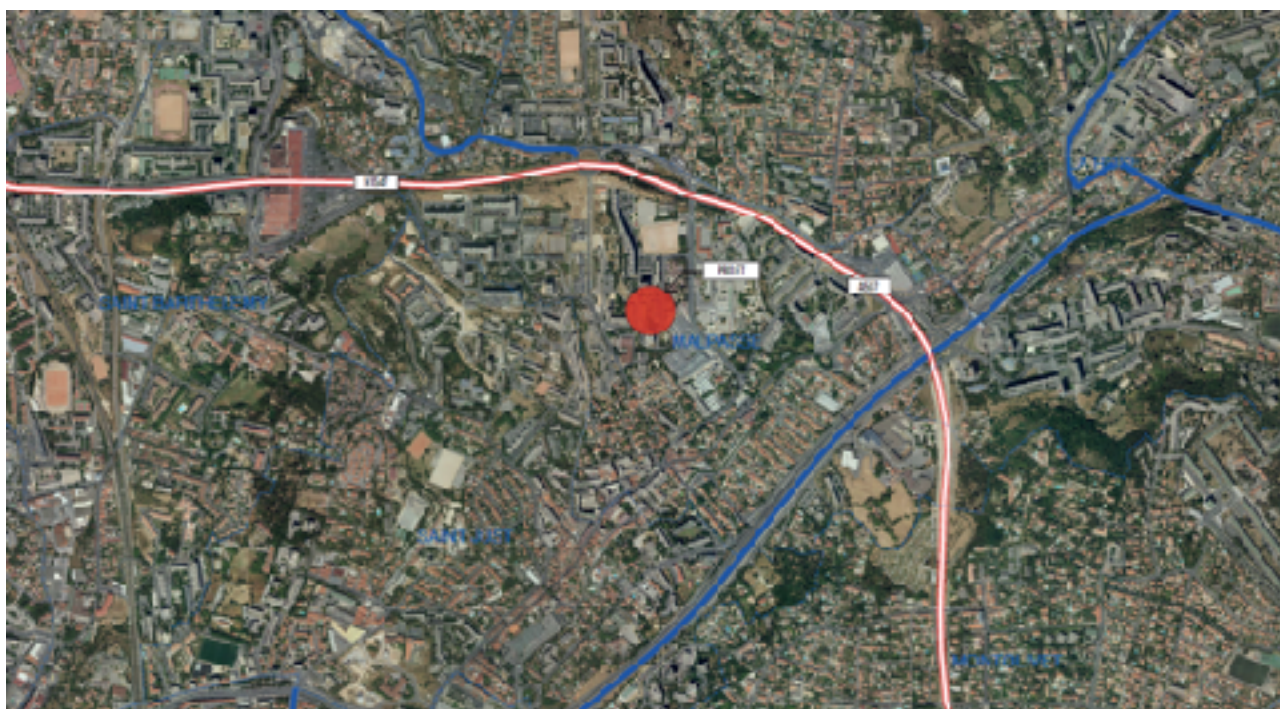
Les travaux se feront partiellement en site occupé. Une partie des élèves sera probablement accueillie le temps des travaux sur d'autres groupes scolaires à proximité. Un complément se fera par la mise en place, à la charge du groupement lauréat, de constructions modulaires sur ce site ou un des sites de délestage.

## 3. Groupe Scolaire BOUGE

### 3.1. Présentation du site

#### 3.1.1. Le Foncier

Le terrain de l'école Bouge est situé dans le 13ème arrondissement de Marseille dans le quartier de «Malpassé», rue de Marathon.



Le site est bordé à l'Est et au Sud par la rue de Marathon (rue présentant une forte pente) où se situent les entrées des différentes entités :

- en partie haute l'entrée de l'école élémentaire et de la zone de stationnement personnel
- à l'angle de la rue : l'entrée de la maternelle
- en partie basse l'entrée de service cantine

Au Nord se développe une place piétonne.

A l'Ouest, le terrain est contigu d'un terrain sur lequel doit s'implanter des immeubles de logements (anciens logements démolis).

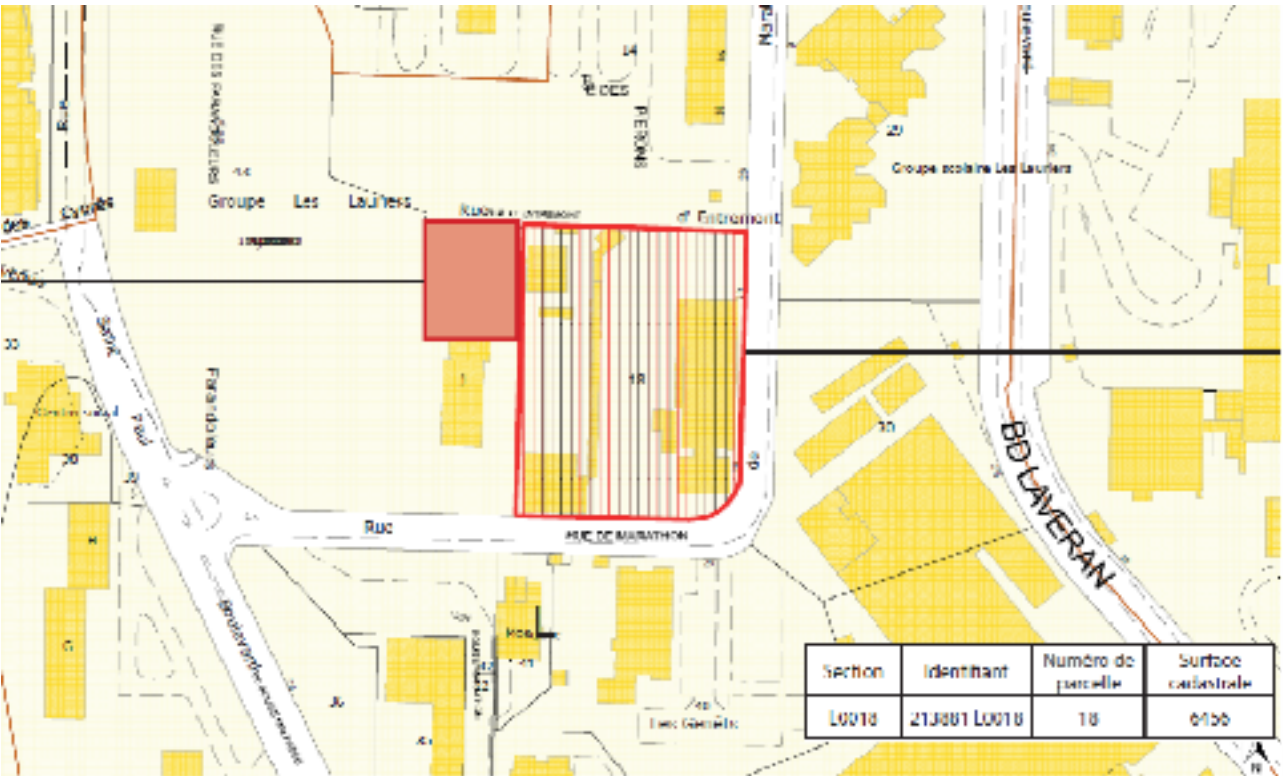
La desserte interne en véhicule se fait par les entrées haute et basse sans que ces voies intérieures ne soient reliées en raison de la topographie du terrain

En termes de modes doux, on peut noter :

- Une desserte par les lignes de bus 32 et 38 au niveau de l'arrêt «Marathon genets» sur la rue de Marathon
- Une accessibilité piétonne peu qualitative en raison de l'étroitesse du trottoir le long de l'école



L'offre en stationnement est à ce jour très limitée, quasi exclusivement sur la partie sud Nord de la rue de Marathon



3.1.2.Organisation actuelle



Le site d'une superficie actuelle totale de 6 456 m<sup>2</sup> accueille actuellement 2 écoles GEEP :

- une école élémentaire et une école maternelle (avec une extension non GEEP),
- une unité de restauration commune,
- un immeuble de logements de fonction,
- un gymnase
- un terrain d'évolution.

L'organisation des bâtiments fait apparaître un dysfonctionnement par la position de l'unité de restauration situé sous le gymnase et non de plain pied avec les cours de récréation (liaison par escalier d'une vingtaine de marches).

Les principaux espaces extérieurs existants sont les cours de récréation, le plateau sportif et l'espace de stationnement personnel.

A la rentrée 2020, les écoles du site accueillaient :

- dans l'école maternelle (GEEP) : 109 élèves répartis dans 6 classes
- dans l'école élémentaire (GEEP) : 171 élèves répartis dans 10 classes et 1 ULIS

Dans le bâtiment de logements de fonctions, les 3 logements étaient occupés.

Le gymnase en fonction accueillait les scolaires mais également, en dehors des heures d'ouverture du groupe scolaire, les associations de quartier avec une gestion assurée par la mairie des 13 et 14.

### 3.2. Reportage photographique



Vue haut rue marathon vers entrée école



Vue depuis angle rue marathon vers entrée base (cantine)



Vue depuis angle rue marathon vers entrée maternelle



Vue cour sur maternelle GEEP et extension



Vues mur de soutènement terrain d'évolution



Vues mur de soutènement terrain d'évolution

### **3.3. Présentation des surfaces et de l'état de santé sommaire des bâtiments**

Ecole Elémentaire et maternelle

- Surface SDO : 2067 m<sup>2</sup>

Ecole Maternelle extension non GEEP

- Surface SDO : 390 m<sup>2</sup>

Réfectoire et gymnase

- Surface SDO réfectoire : 360 m<sup>2</sup>
- Surface SDO Gymnase : 320 m<sup>2</sup>

Conciergerie et Logement de fonction

- Surface SDO : 540 m<sup>2</sup>

Les Espaces récréatifs extérieurs :

- Cour Elémentaire : 1000 m<sup>2</sup>
- Cour Maternelle : 600 m<sup>2</sup>

REMARQUES GÉNÉRALES SITE, issues du diagnostic réalisé par les bureaux de contrôle :

« Il existe un fort risque Amiante comme sur l'ensemble des bâtiments de la typologies GEEP. L'étanchéité en toiture est en mauvais état. L'étanchéité à l'air est en maintenance permanente car la technicité de réparation est complexe. L'aménagement intérieur est en état médiocre et les éléments techniques ne pourront pas être réutilisés. Un point d'attention doit être fait aussi sur le gymnase qui est en mauvais état. »

### **3.4. Les principes d'évolution du site**

Les principes d'évolution du site seront précisés aux concepteurs retenus. Toutefois, à titre indicatif, les objectifs principaux qui pourront être retenus pour ce site sont les suivants :

- Réhabilitation des bâtiments Elémentaire et Maternelle
- Démolition des logements
- Démolition / reconstruction du gymnase et du réfectoire
- Construction d'une extension

Le futur accès aux écoles se fera par le Nord, au droit de la future place piétonne prévue dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

### **3.5. L'adaptation au besoin fonctionnel**

Afin de répondre à l'évolution démographique du quartier, le pré-dimensionnement de l'opération, susceptible d'être légèrement modifié avant la seconde phase de la procédure, sera le suivant :

- Unité pédagogique maternelle : 7 classes dont 2 classes potentiellement dédoublées en 4
- Unité pédagogique élémentaire : 12 classes dont 4 classes potentiellement dédoublées en 8 et dont 1 classe ULIS
- Les locaux partagés et ceux du personnel pour ces 2 unités, incluant une salle polyvalente avec un accès possiblement dédié
- Restauration : réfectoires, avec self en élémentaire, satellite de réchauffage
- Une conciergerie intégrée aux bâtiments scolaires
- Un espace partagé type média-BCD complémentaire pour adapter la taille du groupe scolaire à la prospective (équivalent 2 classes) et disposant d'un accès propre.
- Gymnase pouvant accueillir les activités scolaires mais aussi compatible avec les sports intérieurs (basket-ball, Badminton, non compétition)
- Les espaces extérieurs

L'ensemble de ces espaces bâtis représentent une surface utile prévisionnelle de 3200 à 3400 m<sup>2</sup> (2700 m<sup>2</sup> hors gymnase, 500 à 700 m<sup>2</sup> de gymnase).

### **3.6. Calendrier et hypothèse de réalisation des travaux**

Les hypothèses de calendrier sont, à titre indicatif, les suivantes :

- Etudes : mi 2021- mi 2022
- Travaux : mi 2022- mi 2024

Les travaux ne se feront pas en site occupé. Les élèves seront accueillis le temps des travaux sur d'autres groupes scolaires avec la possibilité de mettre en place, à la charge du groupement lauréat, des bâtiments modulaires pour l'accueil des élèves.

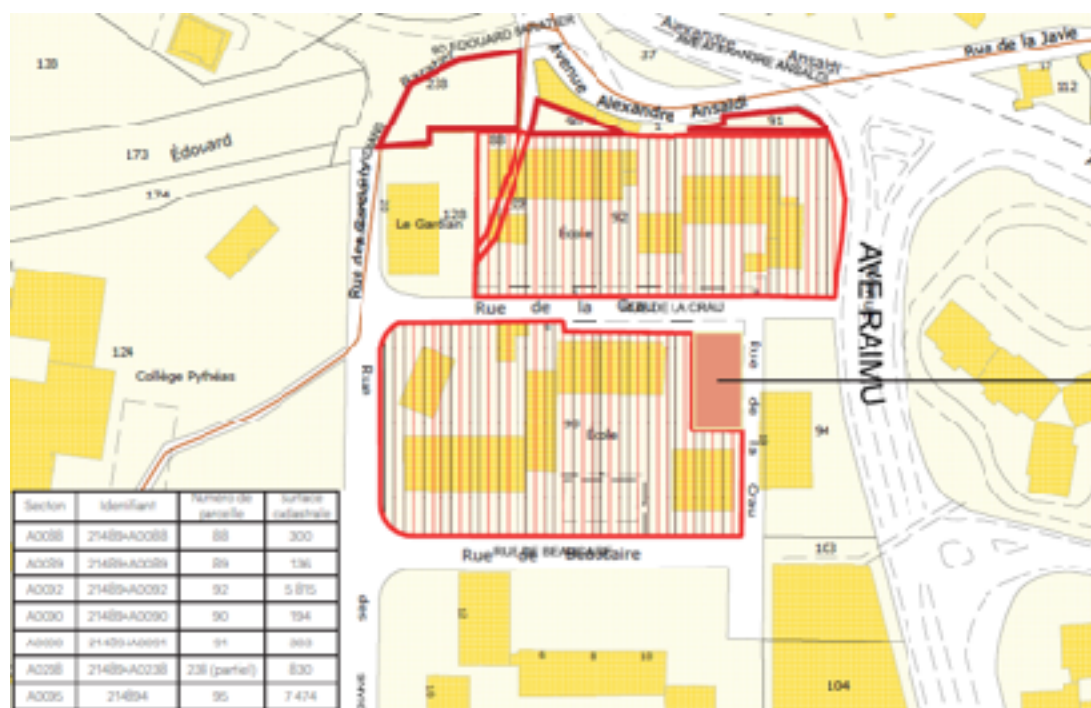


## 4. Groupe Scolaire Emile Vayssière

### 4.1. Présentation du site

#### 4.1.1. Le Foncier

Les sites des Ecoles Vayssière 1 et 2 sont situés dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille dans le quartier du « Mail », rue de la Crau.



Les sites des groupes scolaires actuels sont propriété de la Ville de Marseille. Le projet prévoit des modifications dans le terrain d'emprise dévolu aux futures écoles avec l'annexion d'un foncier propriété Métropole qui sera rétrocédé à la Ville dans un délai compatible avec l'opération. Les accès aux deux groupes scolaires se font puis la rue de la Crau. L'accès au gymnase (sur Vayssière 1) se fait depuis la rue Beaucaire.

#### 4.1.2.Organisation actuelle



Le site du groupe scolaire Vayssière 1 situé au Sud de la rue de la Crau d'une superficie totale de 7 474 m<sup>2</sup> accueille actuellement :

- une école élémentaire en fonction,
- une école maternelle désaffectée,
- une unité de restauration,
- un immeuble de logements de fonction totalement désaffecté,
- une conciergerie occupée,
- un gymnase
- un terrain d'évolution.

Le site du groupe scolaire Vayssière 2 et 3, situé au Nord de la rue de la Crau d'une superficie d'environ de 7 570 m<sup>2</sup> accueille actuellement :

- une école élémentaire (Vayssière 2),
- une école maternelle (Vayssière 3) ,
- une unité de restauration commune,
- un immeuble de logements de fonction (partiellement occupé)
- un terrain d'évolution désaffecté.

A la rentrée 2020, les sites accueilleraient :

Vayssière 1 :

- dans l'école élémentaire (GEEP) : 205 élèves répartis dans 11 classes et 1 ULIS
- un logement concierge
- un gymnase servant aux scolaires mais également, en dehors des heures d'ouverture du groupe scolaire, aux associations de quartier avec une gestion assurée par la mairie des 13 et 14èmes arrondissements.

Vayssière Élémentaire 2 et Maternelle 3 :

- dans l'école maternelle (GEEP) : 142 élèves répartis dans 8 classes
- dans l'école élémentaire (GEEP) : 213 élèves répartis dans 11 classes et 1 ULIS et 1 UPE2A
- un logement conciergerie dans le bâtiment de logements de fonctions comportant 4 logements (3 logements inoccupés) et 2 logements transformés en locaux pédagogiques pour la maternelle.



## 4.2. Reportage photographique

VAYSSIÈRE 1



Vie centre Élémentaire rue de la Croix



Vue terrain d'évolution rue de Beaurevoir



Vue immeuble de logements et maternelle désaffectés



Vue immeuble de logements désaffectés



Vue pignon maternelle désaffectée / terrain sur rue des Gardians

VAYSSIÈRE 1:



Vue école Élémentaire 2 depuis la rue de la Crau



Vue école maternelle (vayssière 3) depuis la rue de la Crau



Vue arrière Élémentaire



Vue arrière maternelle vers D1



Vue terrain d'évolution désaffecté

### **4.3. Présentation des surfaces et de l'état de santé sommaire des bâtiments**

#### **Ecole Vayssière 1**

Ecole Elémentaire

- Surface SDO : 1658 m<sup>2</sup>

Ecole Maternelle

- Surface SDO : 880 m<sup>2</sup>

Réfectoire

- Surface SDO : 400 m<sup>2</sup>

Conciergerie et Logement de fonction

- Surface SDO : 482 m<sup>2</sup>

Gymnase

- Surface SDO : 380 m<sup>2</sup>

Les Espaces récréatifs extérieurs :

- Cour Elémentaire : 1600 m<sup>2</sup>
- Cour Maternelle : 650 m<sup>2</sup>

REMARQUES GÉNÉRALES SITE, émises par les bureaux de contrôle lors du diagnostic :

« Des travaux de mise en accessibilité sont à réaliser avec notamment la création d'un ascenseur. Concernant l'élémentaire, le clos et ouvert est en état moyen (Fissures), l'aménagement intérieur en état moyen voire médiocre et les éléments techniques devront être modernisés.

La maternelle est désaffectée. »

#### **Ecole Vayssière 2**

Ecole Elémentaire

- Surface SDO : 1460 m<sup>2</sup>

Ecole Maternelle

- Surface SDO : 790 m<sup>2</sup>

Ecole Maternelle/Réfectoire

- Surface SDO : 971 m<sup>2</sup>

Conciergerie, logement de fonction et bibliothèque

- Surface SDO : 790 m<sup>2</sup>

Les Espaces récréatifs extérieurs :

- Cour Elémentaire : 900 m<sup>2</sup>
- Cour Maternelle : 550 m<sup>2</sup>

#### **4.4. Les principes d'évolution du site**

Les principes d'évolution du site seront précisés aux concepteurs retenus. Toutefois, à titre indicatif, les objectifs principaux qui pourront être retenus pour ce site sont les suivants :

- Réhabilitation des bâtiments Elémentaire, Maternelle du site Vayssière 1
- Démolition des logements du site Vayssière 1
- Démolition / reconstruction du gymnase
- Création d'une extension des locaux d'enseignement sur le site Vayssière 1 en laissant la possibilité de réhabiliter ou démolir reconstruire le réfectoire

L'évolution du site Vayssière 2 sera précisée ultérieurement.

#### **4.5. L'adaptation au besoin fonctionnel**

Afin de répondre à l'évolution démographique du quartier, le pré-dimensionnement de l'opération, susceptible d'être légèrement modifié avant la seconde phase de la procédure, sera le suivant :

- Unité pédagogique maternelle : 7 classes dont 2 classes potentiellement dédoublées en 4
- Unité pédagogique élémentaire : 13 classes dont 4 classes potentiellement dédoublées en 8 et dont 1 classe ULIS
- Les locaux partagés et ceux du personnel pour ces 2 unités, intégrant une salle polyvalente bénéficiant d'un accès possiblement dédié
- Restauration : réfectoires, avec self en élémentaire, satellite de réchauffage
- Une conciergerie intégrée aux bâtiments scolaires
- Un espace partagé type média-BCD complémentaire pour adapter la taille du groupe scolaire à la prospective (équivalent 1 classe) et disposant d'un accès propre
- Gymnase pouvant accueillir les activités scolaires mais aussi compatible avec les sports intérieurs (basket-ball, Badminton, non compétition)
- Les espaces extérieurs
- L'ensemble de ces espaces bâtis représentent une surface utile prévisionnelle de 3300 à 3500 m<sup>2</sup> (2800 m<sup>2</sup> hors gymnase, gymnase de 500 à 700 m<sup>2</sup>).

#### **4.6. Calendrier et hypothèse de réalisation des travaux**

Les hypothèses de calendrier sont, à titre indicatif, les suivantes :

- Etudes : mi 2021- mi 2022
- Travaux : mi 2022- mi 2024

Les travaux ne se feront pas en site occupé, à l'échelle du site Vayssière 1. Les élèves seront accueillis le temps des travaux sur le groupe scolaire Emile Vayssière 2 et sur d'autres sites scolaires à proximité.

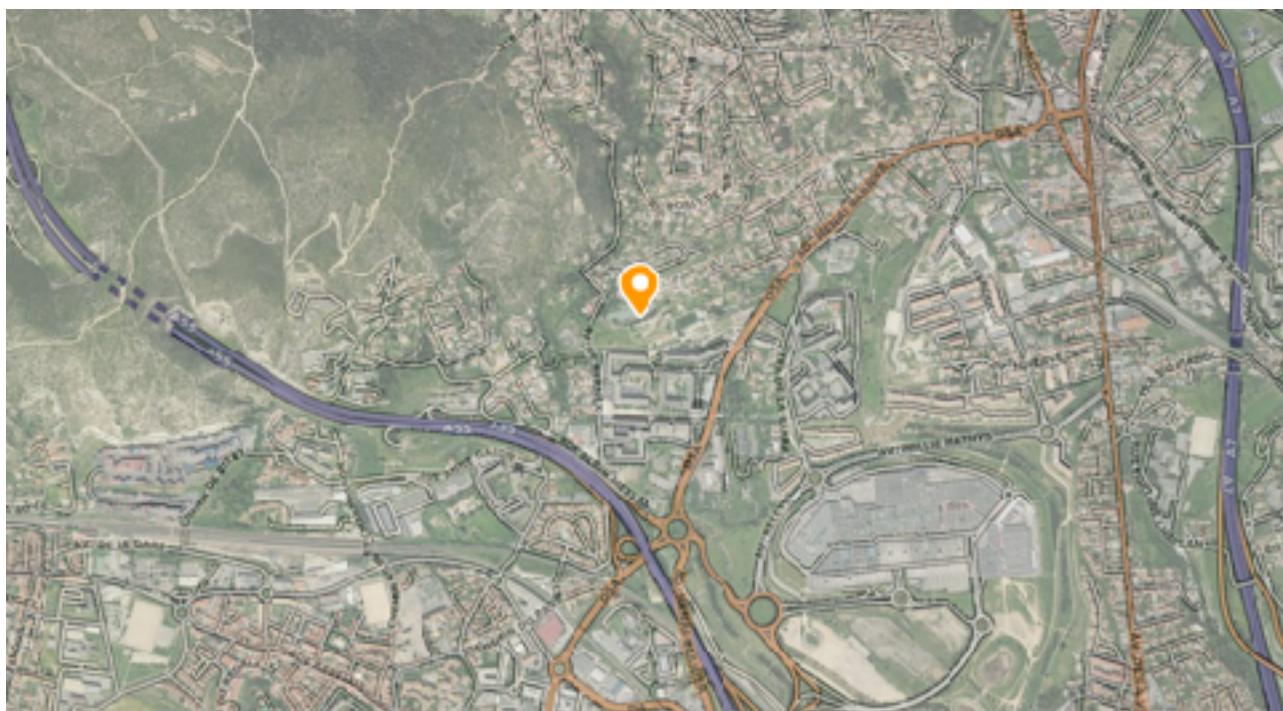


## 5. Groupe Scolaire Saint André la Castellane

### 5.1. Présentation du site

#### 5.1.1. Le Foncier

Le site Saint André la Castellane est situé dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille dans le quartier de la Castellane au 66 chemin de Bernex.



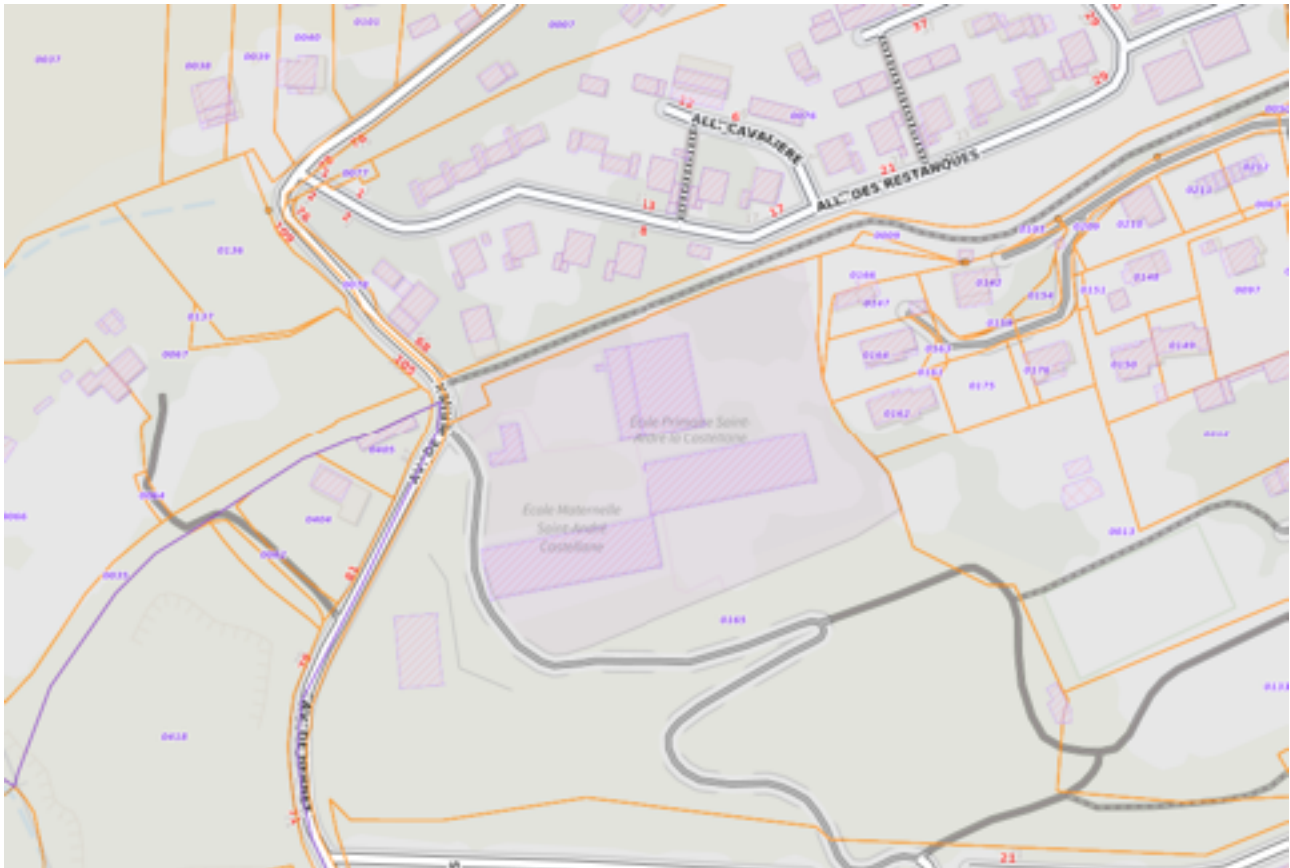
Le quartier est éloigné du centre-ville et est mal desservi par les transports collectifs (uniquement la ligne de bus N°25). Le projet de tramway à venir à l'horizon 2025 est inscrit au PDU reliant Gèze à La Castellane avec un terminus prévu sur le Boulevard Henri Barnier.

La polarité commerciale de quartier est inexistante, en lien aussi avec la présence du centre commercial de Grand-Littoral à très grande capacité.

Le site est à très forte topographie créant dans certains cas des ruptures naturelles mais offrant aussi des vues sur le grand paysage. A ce titre, il faut noter la présence d'un riche couvert végétal et de zones arborées.

Le site jouxte les abords du massif de la Nerthe s'étendant jusqu'à l'Estaque et Martigues.

Le groupe scolaire s'inscrit au cœur des réflexions des mutations urbaines du quartier.



Le foncier de surface importante englobe une grande partie du parc de la Jougarelle.

Les accès routiers et piétons sont les suivants :

- Une voie d'accès à l'Ouest en impasse (Chemin de Bernex) sans aire de retournement.
- Des accès piétons depuis l'avenue Henri Barnier et depuis La Castellane par le parc de la Jougarelle très empruntés.

Le groupe scolaire est excentré mais son positionnement en fait également un lieu « protégé ».

Les formes urbaines du site sont très disparates : quartier pavillonnaire de Verduron, grands-ensembles de La Castellane et la Bricarde. Le projet de rénovation urbaine vise à un maillage viaire renouvelé et une action sur le bâti. Le parc de la Jougarelle est partiellement en friche et présente seulement quelques aménagements sommaires qui seront largement restructurés au sein du projet de rénovation urbaine.

Le canal de Marseille, désaffecté au Nord de l'école, est aménagé partiellement en promenade.

La topographie prononcée du site fait partie intégrante du projet ainsi que son couvert végétal dense et arboré favorisant le confort d'été.

### 5.1.2.Organisation actuelle



A la rentrée 2020, le site accueillait :

- dans l'école maternelle (GEEP) : 67 élèves répartis dans 7 classes
- dans l'école élémentaire (GEEP) : 223 élèves répartis dans 13 classes et 1 ULIS
- un logement concierge
- un gymnase servant aux scolaires mais également en dehors des heures d'ouverture du groupe scolaire aux associations de quartier



## 5.2. Reportage photographique





### **5.3. Présentation des surfaces et de l'état de santé sommaire des bâtiments**

Ecole Elémentaire

- Surface SDO : 2500 m<sup>2</sup>

Ecole Maternelle - Réfectoire

- Surface SDO : 1600 m<sup>2</sup>

Conciergerie et Logement de fonction

- Surface SDO : 100 m<sup>2</sup>

Gymnase

- Surface SDO : 814 m<sup>2</sup> dont 600 m<sup>2</sup> de halle sportive

Les Espaces récréatifs extérieurs :

- Cour Elémentaire : 1900 m<sup>2</sup>
- Cour Maternelle : 600 m<sup>2</sup>
- Terrain de sport évolutif : 600 m<sup>2</sup>

REMARQUES GÉNÉRALES SITE, émises par les bureaux de contrôle lors du diagnostic :

- « - Bâtiment en GEEP R+2 comportant les difficultés de cette typologie (confort thermique, sécurité incendie pour R+2, performance chauffage, amiante)
- L'état général a été jugé satisfaisant et devant être traité dans le cadre d'une maintenance courante.
- Le faux plafond du réfectoire doit faire l'objet d'un contrôle renforcé. »

### **5.4. Les principes d'évolution du site**

Les principes d'évolution du site seront précisés aux concepteurs retenus. Toutefois, à titre indicatif, les objectifs principaux qui pourront être retenus pour ce site sont les suivants :

- Réhabilitation des bâtiments Elémentaire, Maternelle et réfectoire
- Démolition des logements
- Démolition / reconstruction du gymnase

### **5.5. L'adaptation au besoin fonctionnel**

Afin de répondre à l'évolution démographique du quartier, le pré-dimensionnement de l'opération, susceptible d'être légèrement modifié avant la seconde phase de la procédure, sera le suivant :

- Unité pédagogique maternelle : 7 classes dont 2 classes potentiellement dédoublées en 4
- Unité pédagogique élémentaire : 12 classes dont 4 classes potentiellement dédoublées en 8 et dont 1 classe ULIS
- Les locaux partagés et ceux du personnel pour ces 2 unités, intégrant une salle polyvalente possiblement ouverte sur l'extérieur
- Restauration : réfectoires, avec self en élémentaire, satellite de réchauffage
- Une conciergerie intégrée aux bâtiments scolaires
- Un espace partagé type média-BCD complémentaire pour adapter la taille du groupe scolaire à la prospective (équivalent 4 classes) et disposant d'un accès propre.
- Un gymnase pouvant accueillir les activités scolaires mais aussi compatible avec les sports intérieurs (basket-ball, Badminton, non compétition)
- Les espaces extérieurs

L'ensemble de ces espaces bâtis représentent une surface utile prévisionnelle de 3500 à 3700 m<sup>2</sup> (3000 m<sup>2</sup> hors gymnase, gymnase de 500 à 700 m<sup>2</sup>).

## ***5.6. Calendrier et hypothèse de réalisation des travaux***

Les hypothèses de calendrier sont, à titre indicatif, les suivantes :

- Etudes : mi 2021- mi 2022
- Travaux : mi 2022- mi 2024

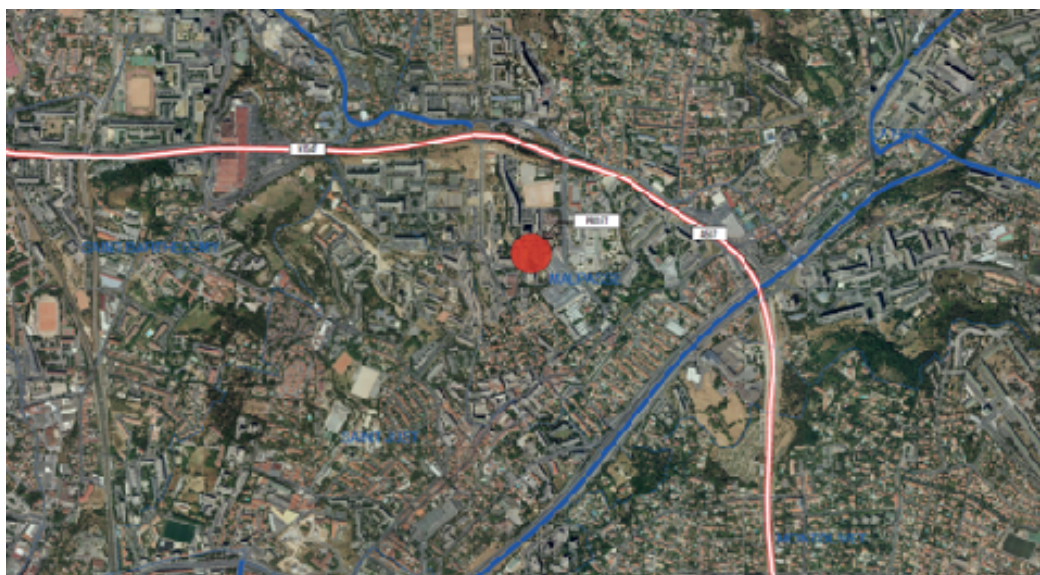
Les travaux se feront partiellement en site occupé. Une part des élèves seront accueillis le temps des travaux sur d'autres groupes scolaires à proximité. Un complément se fera par la mise en place, à la charge du groupement lauréat, de constructions modulaires sur le site (possiblement sur la partie nord du site).

## 6. Groupe Scolaire Malpassé les Oliviers

### 6.1. Présentation du site

#### 6.1.1. Le Foncier

Le site Malpassé les Oliviers est situé dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille dans le quartier de Malpassé, avenue Saint Paul.

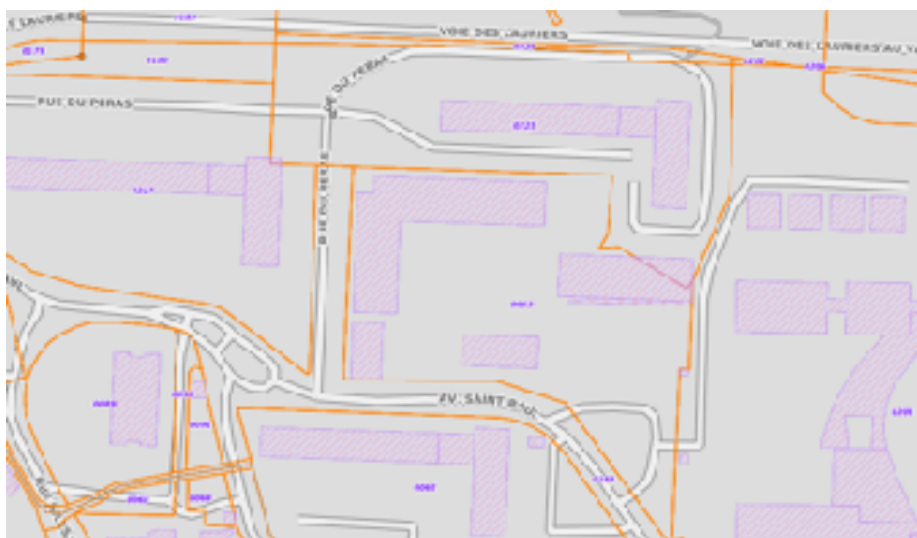


Le site est bordé par de grands ensembles urbains.

Le quartier de Malpassé est situé au nord du quartier Saint Just et au sud du quartier Saint-Jérôme, à l'extrémité est de l'ex-ZUP n1 de Marseille. Il est proche de grands équipements, tels que l'hôpital Laveran, les pôles d'enseignement des facultés de Saint-Jérôme, le centre urbain du Merlan.

Le métro Malpassé, à 10 minutes à pied, met ses habitants à 30 minutes du centre-ville. Proche du Boulevard Allende, il est aujourd'hui raccordé directement à la rocade L2 ouverte en octobre 2018.

S'il présente des atouts en accessibilité et équipements, il était également marqué par une très forte densité de logements HLM anciens et un urbanisme de tours et de barres, souvent enclavées.



### 6.1.2.Organisation actuelle



A la rentrée 2020, les sites accueillent :

- dans l'école maternelle (GEEP) : 195 élèves répartis dans 9 classes et 1 ULIS
- dans l'école élémentaire (GEEP) : 291 élèves répartis dans 15 classes et 1 ULIS et 1 UPE2A
- une conciergerie de 6 logements
- un réfectoire
- un gymnase

### 6.2. Reportage photographique



### **6.3. Présentation des surfaces et de l'état de santé sommaire des bâtiments**

Ecole Elémentaire

- Surface SDO : 3200 m<sup>2</sup>

Ecole Maternelle

- Surface SDO : 1200 m<sup>2</sup>

Réfectoire

- Surface SDO : 550 m<sup>2</sup>

Conciergerie et Logement de fonction

- Surface SDO : 1035 m<sup>2</sup>

Gymnase

- Surface SDO : 228 m<sup>2</sup>

Les Espaces récréatifs extérieurs :

- Cour Elémentaire : 1700 m<sup>2</sup>
- Cour Maternelle : 700 m<sup>2</sup>

REMARQUES GÉNÉRALES SITE, émises par le bureau de contrôle lors du diagnostic :

« Des travaux lourds pour mise en conformité ADAP sont à prévoir. Les espaces extérieurs sont dans un état médiocre y compris les clôtures. Dans leur globalité, la maternelle et l'élémentaire n'ont pas fait l'objet de signalement au-delà du fait de cumuler les défauts de la typologie GEEP.

Il conviendra néanmoins d'apporter une attention particulière sur l'étanchéité en toiture de l'élémentaire. »

### **6.4. Les principes d'évolution du site**

Les principes d'évolution du site seront précisés aux concepteurs retenus. Toutefois, à titre indicatif, les objectifs principaux qui pourront être retenus pour ce site sont les suivants :

- Réhabilitation du bâtiment Elémentaire
- Démolition des logements
- Démolition / reconstruction du gymnase
- Possibilité de maintien ou renouvellement total ou partiel de la Maternelle et du réfectoire

Dans un premier temps, les logements et la Maternelle pourront être requalifiés pour accueillir une partie des élèves pendant la phase travaux. Ils pourront être démolis par la suite.

## **6.5. L'adaptation au besoin fonctionnel**

Afin de répondre à l'évolution démographique du quartier, le pré-dimensionnement de l'opération, susceptible d'être légèrement modifié avant la seconde phase de la procédure, sera le suivant :

- Unité pédagogique maternelle : 7 classes dont 2 classes potentiellement dédoublées en 4
- Unité pédagogique élémentaire : 12 classes dont 4 classes potentiellement dédoublées en 8, 1 classe ULIS, 1 classe UPE2A
- Les locaux partagés et ceux du personnel pour ces 2 unités, intégrant une salle polyvalente avec un accès possiblement dédié
- Restauration : réfectoires, avec self en élémentaire, satellite de réchauffage
- Gymnase pouvant accueillir les activités scolaires mais aussi compatible avec les sports intérieurs (basket-ball, Badminton, non compétition)
- Une conciergerie intégrée aux bâtiments scolaires
- Un espace partagé type média-BCD complémentaire pour adapter la taille du groupe scolaire à la prospective (équivalent 1 classe) et disposant d'un accès propre.
- Les espaces extérieurs

L'ensemble de ces espaces bâtis représentent une surface utile prévisionnelle de 3300 à 3500 m<sup>2</sup> (2800 m<sup>2</sup> hors gymnase, 500 à 700 m<sup>2</sup> de gymnase).

## **6.6. Calendrier et hypothèse de réalisation des travaux**

Les hypothèses de calendrier sont, à titre indicatif, les suivantes :

- Etudes : mi 2021- mi 2022
- Travaux : mi 2022- mi 2024

Les travaux se feront en site occupé, au travers possiblement de l'utilisation des bâtiments de l'école maternelle et des logements de fonction. En cas de besoin, il pourra également être envisagé la mise en place, à la charge du groupement lauréat, de constructions modulaires sur ce site.