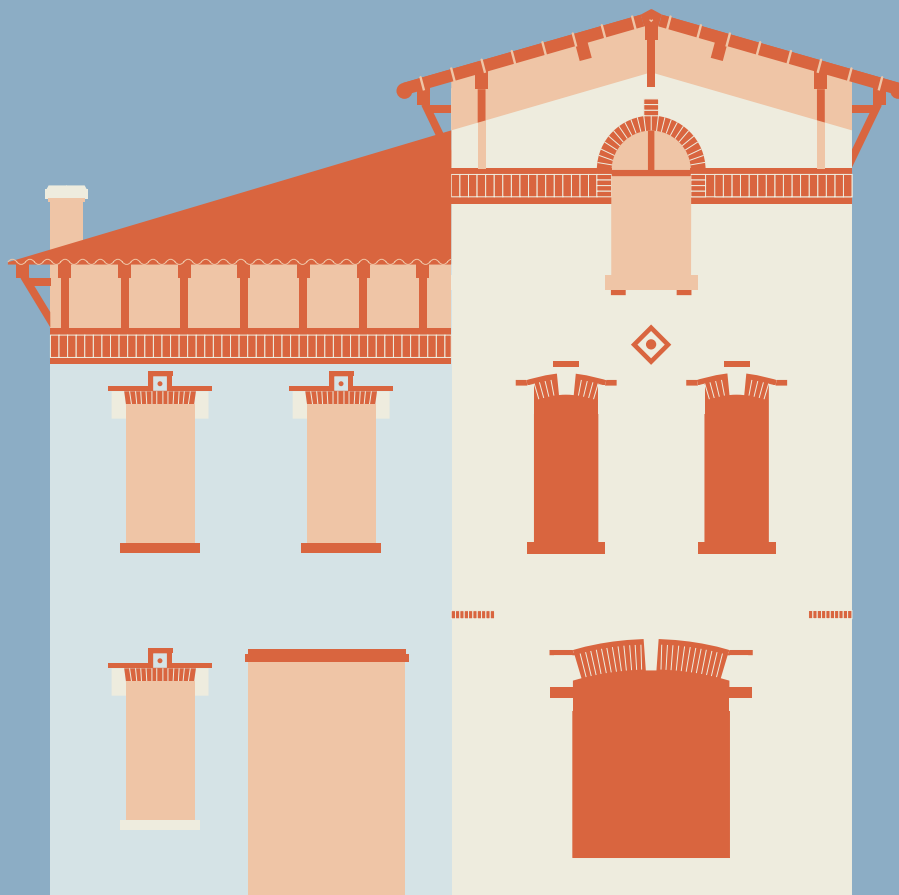




VILLE DE  
MARSEILLE

VILLE DE MARSEILLE / DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE  
VILLE DE DEMAIN / DIRECTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE



## VILLA ATHÉNA

rue Albert Einstein / chemin des Lamberts 13013

DOSSIER DE SITE ET CAHIER CITOYEN

AVRIL 2025

# Présentation du dispositif Pépites et de la démarche participative

## Présentation des Pépites Patrimoniales

La Ville de Marseille a souhaité redonner vie à des sites de son patrimoine laissés en désuétude mais à fort potentiel en lançant le dispositif de revalorisation : « Pépites patrimoniales Marseillaises, des usages à réinventer ».

L'objectif de ce dispositif est de les remettre en usage et de permettre aux Marseillaises et Marseillais de découvrir ces lieux patrimoniaux.

Parmi ces pépites, la Villa Athéna et la bastide de Château-Gombert, toutes deux situées dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, et objets du présent règlement, ont disposé d'un dispositif particulier afin d'impliquer les citoyens et les acteurs locaux dans la définition de leurs orientations futures.

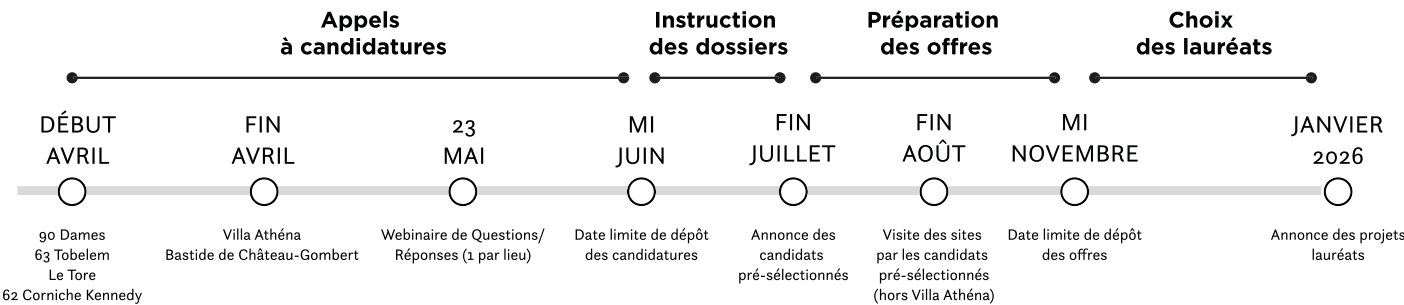
## Présentation de la démarche participative

Cette démarche innovante avec les Marseillaises et Marseillais, qu'ils fréquentent ces quartiers ou non, a eu pour objectifs de faire connaître ces lieux, de les sensibiliser à la valeur patrimoniale de ces biens et de recueillir leurs idées pour de futurs projets. Pour atteindre ces objectifs, la Ville a mis en place trois temps collaboratifs :

- Un questionnaire en ligne, ouvert du 28 février 2025 au 28 mars 2025 ;
- Une journée de découverte des deux sites, le 15 mars 2025 ;
- Un atelier d'idées, le 20 mars 2025.

Les orientations recueillies lors de ces trois démarches ont été compilées au sein du présent « Dossier de site et cahier citoyen » en complément du règlement général et individuel. L'enjeu est de nourrir la réflexion des futurs porteurs de projet pour chacun des lieux.

## Calendrier global de la démarche



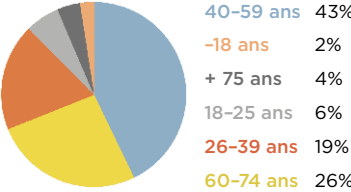
## 28 FÉVRIER 2025 | Mise en ligne du questionnaire

La démarche « Vos idées, vos Pépites marseillaises » a débuté fin février 2025 avec la mise en ligne d'un questionnaire et des éléments de présentation du bien, permettant aux citoyens de découvrir de façon simplifiée le lieu. Puis, le questionnaire leur proposait de se projeter et de partager leurs ressentis et inspirations sur les types d'ambiances et/ou d'expériences attendues pour le lieu demain. Le questionnaire est resté ouvert et accessible pendant une période d'un mois, soit jusqu'au 28 mars 2025.

Une forte mobilisation  
des habitants pour  
un lieu qui leur est cher  
**66%**  
des répondants  
habitent le quartier

➔ **162**  
Contributions  
individuelles

➔ Une mobilisation  
intergénérationnelle



## 15 MARS 2025 | Journée découverte



• **Un panneau de recueil d'anecdotes :**  
Quelques images d'archives et des écrits afin de partager anecdotes et souvenirs.

• **Un panneau de propositions d'ambiances :**  
Des gommettes pour permettre aux participants de privilégier une ambiance pour le lieu dans laquelle ils se projetteraient davantage.

• **Un panneau de partage d'idées :**  
Un début de phrase à terminer afin d'inviter les citoyens à réfléchir à de nouvelles orientations pour le lieu au moyen de dessins, post-it, stickers...

• **Une fresque des enfants :**  
Une fresque géante à colorier, illustrant avec précision et esthétisme les marqueurs identitaires du lieu ; un autre moyen pour petits et grands de s'approprier le caractère remarquable et singulier du bien dans son environnement.

Le samedi 15 mars 2025, les Marseillaises et Marseillais étaient invités à découvrir la Villa Athéna.

Lors de cette journée, les participants ont pu explorer et s'approprier le site, partager leurs anecdotes et souvenirs, et exprimer leurs premières inspirations pour l'avenir de ce lieu.

En plus de panneaux d'informations sur la démarche et de présentation du lieu, quatre dispositifs interactifs ont été mis en place afin d'offrir une expérience enrichissante et engageante :

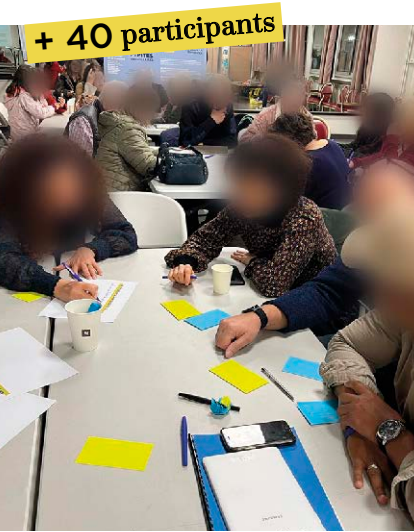




Le jeudi 20 mars au soir, les habitants et habitantes du 13<sup>e</sup> arrondissement étaient invités à un atelier de partage d'idées, l'occasion pour eux d'imaginer ensemble les orientations futures des deux sites.

Les participants ont pu découvrir l'histoire ainsi que les caractéristiques des biens avant de partager leurs idées et d'imaginer ensemble l'avenir de ces lieux emblématiques de leur quartier.

Leur travail, concernant un bien ou éventuellement sur les deux, s'est appuyé sur l'exposition des contributions recueillies lors de la journée découverte.



- **Activité 1 :**  
Les participants ont pu manifester leur intérêt pour l'évolution du lieu en répondant à la question « Selon vous, pourquoi est-ce important de redonner vie à ce lieu ? »
- **Activité 2 :**  
À partir de 3 thématiques préalablement sélectionnées depuis les propositions citoyennes de la journée découverte, les participants ont pu partager à nouveau sur l'environnement du lieu et échanger collectivement.
- **Activité 3 :**  
Les participants ont su faire preuve de créativité en mettant en forme des tableaux d'inspirations reflétant leurs envies et projections pour le futur lieu.

**Au global, la démarche a permis de faire découvrir le bien aux citoyens, de susciter leur intérêt et de recueillir de façon ludique leurs premières inspirations.**  
**94 % des répondants au questionnaire sont satisfaits de cette démarche participative.**

# Dossier de Site

## Implantation

La Villa Athéna se situe dans le Parc Athéna au sein du 13<sup>e</sup> arrondissement de Marseille.

La bâtisse, à la frontière du quartier de Château-Gombert et du quartier de la Croix-Rouge est également à proximité du Collège André Malraux. Son implantation au sein d'un parc public en fait un site connu des habitants des quartiers environnants, qui fréquentent régulièrement l'endroit pour se dépenser ou se ressourcer.



### Le Parc Athéna

Le Parc Athéna, ouvert 24/24h, toute l'année, couvre une superficie de 11,5 hectares. Il est composé d'un grand espace paysager surveillé par une patrouille mobile, d'un skate-park, d'une fontaine à boire, d'un jardin collectif, d'une piste d'éducation routière et de 2 aires de jeux. Il sera également agrémenté courant 2025 de nouveaux aménagements issus de la démarche « Budget Participatif 2024 ».

Labellisé Eco-Jardin depuis 2017, le Parc Athéna est conçu et entretenu en utilisant des pratiques écologiques pour préserver l'environnement et favoriser la biodiversité, telles que le paillage ou la fauche tardive. C'est pour cette raison que le parc dispose notamment d'une faune et d'une flore très riche, avec plus de 200 espèces végétales et de nombreuses espèces animales logeant dans des zones-refuges (hérissons, chauve-souris, chouettes chevêches...).

Enfin, il fait partie des 19 parcs de Marseille disposant d'un banc rouge, installé en partenariat avec l'association des Femmes Solidaires, en hommage aux femmes victimes de féminicides.



### Le Technopôle

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du technopôle de Château-Gombert est un espace de 180 hectares entre les noyaux villageois de la Rose et de Château-Gombert qui a été construit en 1989. Elle regroupe des entreprises, laboratoires et établissements d'enseignements supérieurs, dédiés à l'innovation technologique.

Elle accueille également environ 170 entreprises, 8 laboratoires de recherche, 2 pépinières, 3 résidences étudiantes, pour 4 016 emplois et 2 600 étudiants environ. La bastide de Château-Gombert se situe à 20 minutes à pied du Technopôle.

Au sein de ce technopôle se trouve également un restaurant solaire, intégré dans un bâtiment bioclimatique, ce bâtiment est reconnu comme un véritable lieu de recherche et de convivialité.

Accessibilité urbaine

La Villa Athéna est facile d'accès. Se situant à 6 minutes à pied de l'arrêt de bus Collège Malraux, elle est desservie par les lignes 1, 11, 142S et 144S. Elle se situe également à proximité de 2 parkings : un parking rue Niels Bohr (70 places de stationnement dont 3 réservées aux personnes en situation de handicap) et un parking rue des Amphoux (34 places de stationnement dont 2 réservées aux personnes en situation de handicap).

Très intégré au quartier, le parc dispose de nombreux accès dont 3 entrées principales : Rue Niels Bohr au sud, Chemin des Amphoux au nord et rue Albert Einstein à l'est.

Le parc est également accessible aux personnes à mobilité réduite.

Présentation du bien

Histoire



Située à l'entrée du Parc Athéna, devant le gymnase du collège André Malraux, la Villa Athéna est un joyau architectural datant du début du XIX<sup>e</sup> siècle. Cette villa de style éclectique fut construite par Jean Marie Joseph Barlatier (1876-1944), directeur du journal marseillais « Le Sémaphore ». Le domaine des Lauriers, ou Lambert, resta dans la famille Barlatier jusqu'en 1964, passant entre les mains de Paul Barlatier, fils de Jean Marie Joseph.

Passionné de Grèce Antique, de poésie et de théâtre, Paul fit construire sur le domaine le Théâtre Athéna Niké, inspiré du fameux théâtre d'Athènes, par l'architecte Jean Boët. Dans les années 1910, le théâtre Athéna vit se succéder tragédiens, chanteurs lyriques et danseurs sur sa scène aux allures de théâtre antique. En 1916, le théâtre devint le studio de cinéma « Phocéa Film », et dès 1919, les installations modernes du lieu poussèrent la Cinématographie Française à qualifier les studios de la Phocéa de « modèle », de « Los Angeles français ».

En 1964, la SCI (Société Civile Immobilière) « La Croix Rouge » acheta la Villa Athéna et les terrains alentours. À la fin des années 1980, la villa et son parc furent intégrés dans le projet d'aménagement de la ZAC du Pôle Technologique de Château-Gombert dessiné par la ville. En avril 1992, la SCI « La Croix Rouge » vendit la villa et ses terrains à la Ville de Marseille avec pour objectif d'y aménager un espace vert et des équipements sportifs. Entre 1998 et 2007, une partie des bâtiments agricoles furent détruits et le parc Athéna fut dessiné entre la rue Albert Einstein, à l'ouest, et le lotissement des Amphoux, à l'est.

Description

La Villa Athéna se situe au sein du parc Athéna dans le 13<sup>e</sup> arrondissement du Marseille et bénéficie d'une orientation Nord/Sud. Composée d'un corps de bâti élevé en R+2 partiel. Il comporte un étage sur rez-de-chaussée et un étage en attique aménagé.

Les étages sont desservis par une cage d'escalier qui débouche au rez-de-chaussée sur un hall de petite dimension ouvrant sur les pièces de vie et l'entrée de la demeure. Son emprise au sol est d'environ 100 m².

Le bien est vacant.

L'assiette foncière du terrain avec la Villa sera d'une surface d'environ 520 m².

État du bien

La Villa Athéna est un bien en mauvais état structurel, muré et non visitable. Des travaux de confortement seront pris en charge par la Ville avec un début prévisionnel au T4 2025, et pour une durée de 9 mois. Cette période de travaux tient compte de la nidification d'un couple de chouettes Chevêche d'Athéna.

Les travaux comporteront des travaux désamiantage du bâtiment, dépose des matériaux contenant du plomb, injection par résine en sous œuvre R+1, démolition des plancher restants, curage, renforcement des fondations et confortement des poutres et charpentes avec réfection de la toiture.

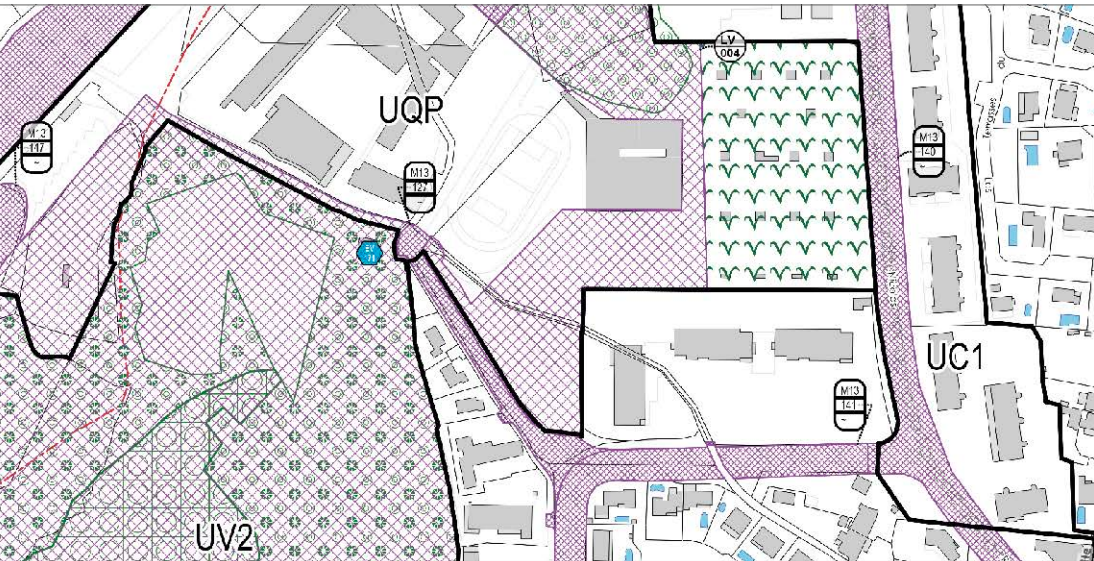
Les autres travaux seront intégrés au futur projet par le lauréat.

Cadre Réglementaire

La parcelle à détacher est située en zone UV2 : Espaces végétalisés urbains tels que les parcs publics. Il s'agit d'une zone urbaine dont la forme dominante est loisirs, parc et jardins.

Dans cette zone, les destinations autorisées sous conditions sont : exploitation agricole, restauration, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, autres activités, usages et affectations des sols.

Les destinations interdites sont: exploitation forestière, habitat, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.



La parcelle est classée au PLUi au titre d'un espace vert protégé de catégorie 2 d'ordre paysagé, dont les prescriptions sont indiquées à l'art. 5.2 des dispositions générales du règlement du PLUi.

La Villa Athéna est identifiée comme constitutif du patrimoine architectural « bastidaire » du territoire marseillais et fait l'objet d'une fiche de préservation annexée au PLUi (Extrait PLUi tome N – Éléments patrimoniaux Fiche EV172, p.551).

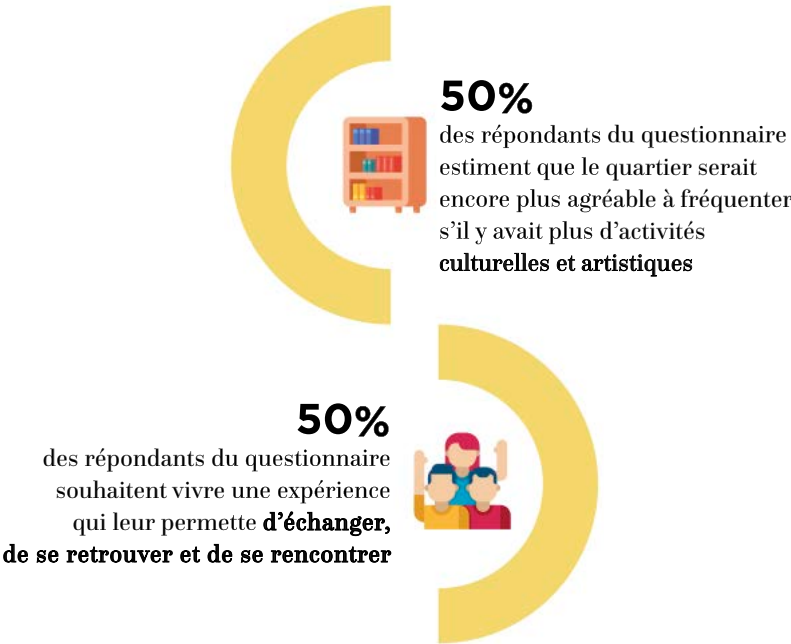
En atteste le descriptif de l'ouvrage mettant en avant sa localisation et son architecture atypique, le bâtiment se compose d'un corps principal rectangulaire flanqué d'un corps secondaire moins élevé. Il présente des façades traitées de façon sobre présentant comme ornements au niveau des linteaux des baies en briques apparentes, un bandeau soulignant l'étage en attique et une frise en brique filant sous la passée de toit. La toiture contribue pleinement à donner une identité propre à cette bastide champêtre de par son toit à deux pans et à un pan et deux demi pan pour la partie du bâtiment en R+1, ainsi que par ses grandes passées de toit et ses consoles en bois. Le bâtiment ne devra pas faire l'objet de dénaturation et de modification de sa façade.

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Code et n° de la planche         | EV171 - n° C-23 • 13 <sup>e</sup> arrondissement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nom                              | Villa Barlatier ou villa Amphoux (ancienne Campagne Lambert)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Type                             | Villa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Adresse                          | Chemin des Amphoux et 79, chemin des Lamberts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Critère de préservation          | <input checked="" type="checkbox"/> historique <input checked="" type="checkbox"/> architectural <input type="checkbox"/> artistique <input type="checkbox"/> culturel <input checked="" type="checkbox"/> paysager                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Historique                       | <b>Description de l'ouvrage</b><br>Paul Barlatier, poète, propriétaire du journal "Le Sémaphore" et fondateur de l'Automobile Club de Marseille, fit l'acquisition du domaine Lambert vers 1890. Il le rebaptisa "Campagne Amphoux" et y fit bâtir une villa et le "théâtre Athéna" dont les spectacles furent très courus par la bourgeoisie marseillaise entre 1908 et 1914.<br><b>Plan de masse</b> : corps principal rectangulaire ❶ flanqué d'un corps secondaire moins élevé ❷ / <b>Façades</b> nues et lisses / <b>Matériaux</b> : appareil de moellon enduit / <b>Ornements</b> : linteaux des baies en brique apparente, bandeau soulignant l'étage d'attique, frise en brique filant sous la passée de toit / <b>Couverture</b> : toit à deux longs pans ❶, toit à un pan et deux demi-croupes ❷ ; tuile ronde ; grandes passées de toit, consoles en bois / <b>Épannelage</b> : ❶ RdC surélevé+1+attique. |
| Justification de la préservation | <b>Prescriptions spécifiques</b><br>Aucune modification d'aspect de façade et de toiture n'est possible. L'ouvrage devra conserver sa composition, ses matériaux et ses décors (bandeaux, frise de brique redentée).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



## Les inspirations citoyennes

### Axes de réflexion à destination des porteurs de projet



En quelques mots, voici ce qu'inspire le lieu aux répondants :



Grandes orientations envisagées

« On veut de la nouveauté, pourquoi pas un bar ou une guinguette ? »



Pour les participants, la Villa Athéna serait un endroit idéal pour se réunir, échanger et créer des liens, mais aussi un lieu innovant qui permette une forme de créativité dans le quartier, en correspondance avec sa localisation au sein du Technopôle.

Ce lieu pourrait apporter une nouvelle dynamique au quartier, en offrant des expériences stimulantes et enrichissantes qui favorisent les échanges et les rencontres.

« La Villa doit être un lieu qui profite à toutes les générations. »

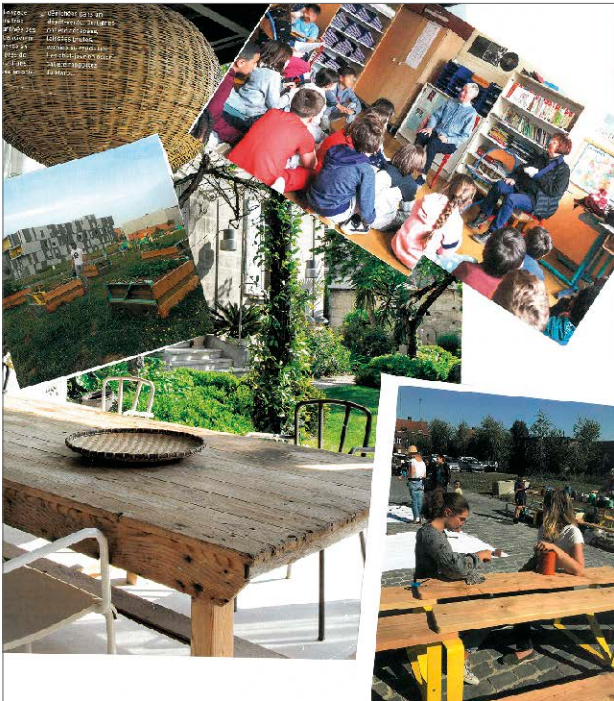


La Villa doit être un lieu qui profite à toutes les générations.

La création d'espaces de loisirs (café à jeux...) et celle d'espaces conviviaux (guinguettes, buvette...) ont largement été plébiscités.

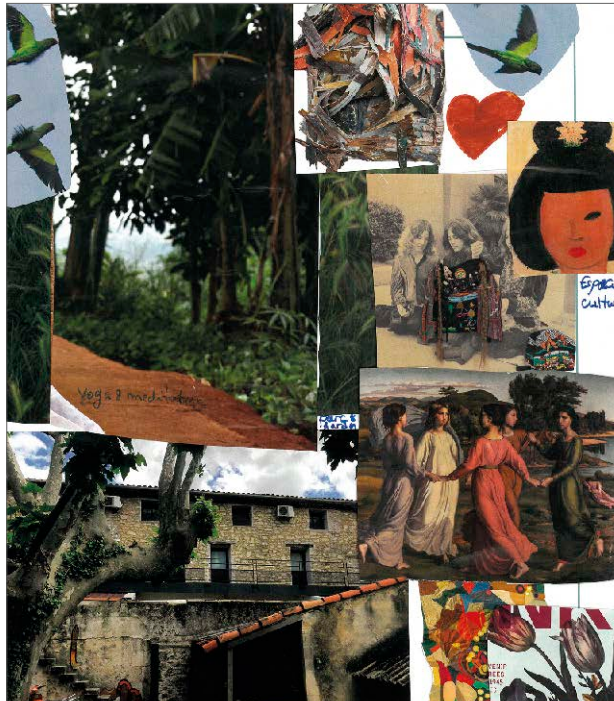
Ces types d'espaces offrant loisirs et convivialité permettraient de nouvelles rencontres et des opportunités de divertissement pour tous les âges.

« Il est agréable d'avoir un lieu qui appartienne au patrimoine architectural aussi proche d'un lieu de vie. »



L'architecture unique de la Villa Athéna, son positionnement privilégié et son histoire en font un lieu connu des habitantes et habitants des quartiers de Château-Gombert et de la Croix-Rouge. C'est pourquoi ils ont manifesté la volonté de préserver le style d'architecture de cette Villa qui contraste avec un Technopôle plus moderne. Ils insistent également sur l'importance de « sauver » ce lieu et de refuser les transitions vers le « tout béton ».

« C'est un endroit qui a toujours été bordé par la nature. »



La Villa est étroitement liée à la nature qui l'environne et qui est un élément essentiel de son identité. Elle est perçue comme un lieu privilégié pour les enfants, jeunes et adultes qui peuvent se dépenser, jouer et se retrouver. Sa proximité avec le collège André Malraux en fait un point de rassemblement apprécié, valorisé pour sa verdure et son caractère naturel.

La création de jardins ou potagers partagés, et activités de sensibilisation des jeunes à l'écologie ont aussi été proposés. Des îlots de fraîcheur seraient également appréciés.

« Le projet sera une réussite si la Villa préserve son intégration dans un espace de nature procurant de la sérénité tout en devenant un centre de créativité vivant, dynamique et partagé »

Les **Pépites**  
PATRIMONIALES



VILLE DE  
MARSEILLE