

Couvent Levat

52 rue Levat - 13003 Marseille

Diagnostic bâtiminaire

Usages, réglementaire & technique



DGAVD / DEPC Oct 2025

Nombre de niveau en superstructure : R+3 pour le couvent, avec les deux chapelles (la blanche et la noir)
Type d’ossature superstructure : le bâtiment est partiellement visible du fait des revêtements et des plafonds, mais nous avons pu constater que les structures verticales sont en maçonnerie de moellons, deux types de plancher constatés : plancher bois et planchers mixtes bois-béton
Toitures : Charpentes en bois et tuiles (reprises de la toiture réalisées par la DBEC/PETTB/STBPP en 2024)

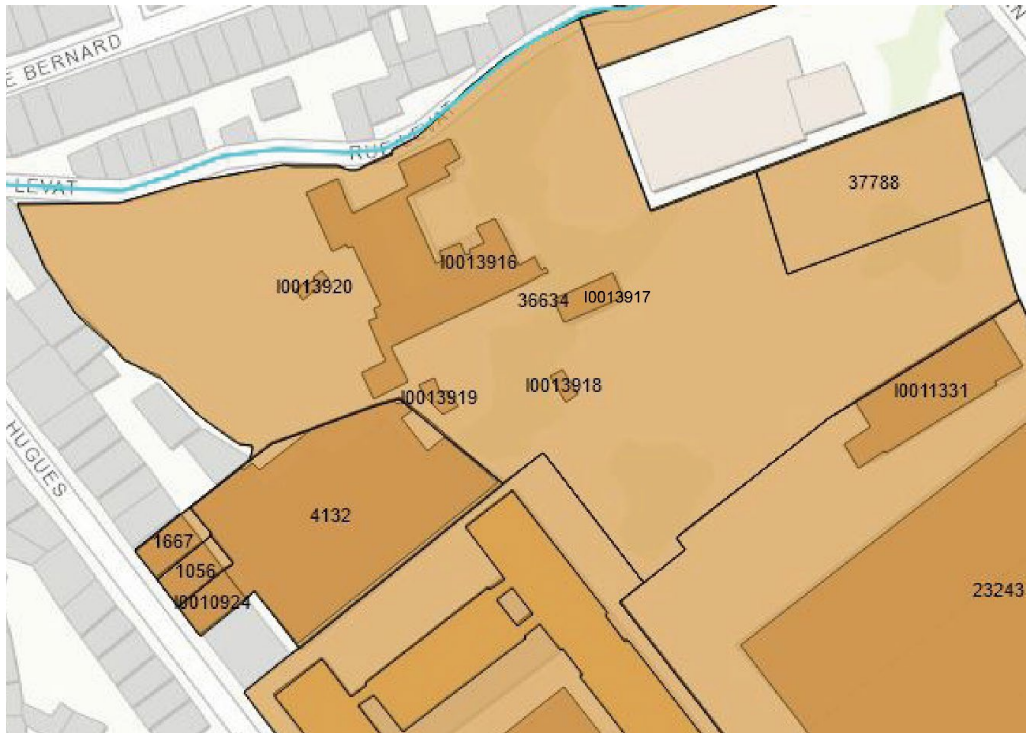
Niveaux



Usages



Surfaces



36634	Terrain	15 613,00
I0013916	Bâtiment principal	1 254,00
I0013917	Bâtiment annexe (Lavoir)	107,00
I0013918	Bâtiment annexe	26,00
I0013919	Bâtiment annexe	41,00
I0013920	Bâtiment annexe	22,00
37788	Jardin collectif	1 488,00

Foncier Ville



2205 Friche Belle De Mai
Affectataire DIRECTION DE LA CULTURE

23243 **Equipement associatif**
Affectataire SERVICE GESTION IMMOBILIERE ET PATRIMONIALE

36634	Pôle Media
Affectataire	DIRECTION ECONOMIE TOURISME EMPLOI COMMERCE ENSEIGNEMENT SUP

23936 & I0005543 **Archives Municipales & Réserve Des Musées**
Affectataire DGATL-DC –Pole Archives Municipales et DGATL-DC- Services des Musées

4132 Parking Pôle Média
Affectataire DIRECTION ECONOMIE TOURISME EMPLOI COMMERCE ENSEIGNEMENT SUP

1667 & 1056 **Immeubles à loyer**
Affectataire SERVICE GESTION IMMOBILIERE ET PATRIMONIALE

État réglementaire

Établissement	
Code	T12174
Libellé	ASSOCIATION JUXTAPOZ - COUVENT LEVAT
	52 RUE LEVAT
Adresse	13003 MARSEILLE 3ème
Npai	Non
Téléphone	
Fax	
Nature	ERP Projet
SIRET	
Année de construction	
Statut juridique	

Exploitant	
Identité	ASSOCIATION JUXTAPOZ - COUVENT LEVAT
	52 RUE LEVAT
Adresse	13003 MARSEILLE

Localisation	
---------------------	--

Statut	
Statut réglementaire	Type principal Y Catégorie 5 ème
Type(s) secondaire(s)	
Date d'arrêté d'ouverture	
Autorité de police en cours	Non
Date de création de la fiche	22/06/2020

Détail technique	
Effectif	Effectif public Effectif personnel
Locaux à sommeil	Non
Durée de visite	

Suivi des visites	
Visites sécurité	
Commission compétente visite	Commission communale de sécurité
Périodique	
Périodicité des visites	NA
Date de prochaine visite périodique	NA
Date de dernière visite périodique	

Couvent Levat / T12174 / Type Y - 5ème catégorie

Établissements de type Y :

Les musées et les salles destinées à recevoir des expositions à vocation culturelle

(Scientifique, technique ou artistique...) ayant un caractère temporaire.

5ème catégorie : moins de 200 personnes avec moins de 100 personnes au sous-sol,

ou moins de 200 personnes avec moins de 100 personnes en étages et autres

ouvrages en élévation. **>199 en simultané.**

L'effectif est déterminé pour la surface des salles accessibles au public : 1 personne par 5 m².

Pour les manifestations en extérieurs : dépose de GN6. Jauge actuelle du jardin : 500 personnes

Cartographie opposable - PLUi Marseille Provence - 18/04/2024



Espace d'accompagnement remarquable

Espace Boisé Classé

Elément remarquable faisant l'objet d'une fiche

Code et n° de la planche	EB260 - n°C-34 • 3 ^e arrondissement
Nom	Domaine de La Maguelone / Monastère des Victimes
Type	Bastide/château - Patrimoine bastidaire
Adresse	52, rue Levat - La Belle de Mai
Critère de préservation	☒ historique ☐ architectural ☐ artistique ☐ culturel ☒ paysager

Historique Julie-Adèle de Gérin-Ricard (1793-1865) fonda la communauté des Religieuses Victimes du Sacré-Cœur en 1838 dont elle devint la prieure conventuelle. En 1840, elle installa la maison de cet ordre unique, conciliaire mais de stricte observance, dans le domaine de la famille Maguelon qu'elle avait acquis dans le cadre d'un legs pieux.	Description du site Typologie : ancien tènement agricole du terroir maraîcher qui occupait autrefois le versant Nord de la butte Saint-Charles, préservé et exploité pendant 176 ans par une congrégation monastique de sœurs de clôture contemplatives, comprenant un monastère, une chapelle, des dépendances, un jardin potager, un verger et un pré ; l'ensemble constitue une véritable "propriété relique" où la terre a toujours été cultivée sans l'apport de produits chimiques et de pesticides.
--	---

Justification de la préservation La propriété a été vendue à la Ville de Marseille. Compte tenu de son caractère exceptionnel au cœur du quartier d'ensemble construit de la Belle de Mai, l'espace ouvert et jardiné apparaît aujourd'hui comme un élément majeur de projet urbain pour créer un lieu de vie à l'usage des riverains et des Marseillais. Un EBC protège la partie Est du tènement.	Prescriptions spécifiques + espace d'accompagnement P2 L'ancien corps de ferme ¹ devenu monastère de clôture et la chapelle ² attenante pourront être, éventuellement, démolis dans le cadre d'un projet d'ensemble. De nouvelles constructions (pérennes ou provisoires) pourront être réalisées sur place ou à tout autre endroit de la parcelle à condition que soit conservée une surface en espaces verts équivalente à l'emprise verte actuelle du domaine, d'un seul tenant et non fragmentée par des bâtiments ou des murs supplémentaires.
--	--

UQM₁

Zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements d'envergure métropolitaine (hôpitaux, universités...) ... dans lesquelles ni les commerces et services ni les hébergements ne sont admis. Dans cette zone UQM1, l'article 1 autorise sans conditions les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous conditions (nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions. Les dépôts et stockages en plein air sont admis sous condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone

Couvent des Victimes du Sacré-Coeur de Jésus

Désignation

Dénomination de l'édifice :

Couvent

Appellation d'usage :

Couvent des Victimes du Sacré-Coeur de Jésus

Titre courant :

Couvent des Victimes du Sacré-Coeur de Jésus

Localisation

Localisation :

Provence-Alpes-Côte d'Azur ; Bouches-du-Rhône (13) ; Marseille ; 52 rue Levat

Aire d'étude pour le domaine Inventaire :

Euroméditerranée

Lieu-dit :

Belle-de-Mai (la)

Adresse de l'édifice :

Levat (rue) 52

Références cadastrales :

1977 Belle-de-Mai C 72

Milieu d'implantation pour le domaine Inventaire :

En ville

Historique

Siècle de la campagne principale de construction :

19e siècle

Auteur de l'édifice :

[maître d'œuvre inconnu](#)

Description

Commentaire descriptif de l'édifice :

Ensemble de bâtiments divers, de tailles différentes, organisés autour d'une chapelle ; celle-ci se présente au centre de la composition, la façade se trouvant face au portail d'entrée de la rue Levat. L'arrière des bâtiments touche ceux de la Manufacture des Tabacs, mais l'ensemble se situe dans un vaste terrain, de part et d'autre, complètement ceinturé d'arbres.

Protection

Observations concernant la protection de l'édifice :

Îlot 88

À propos de la notice

Référence de la notice :

IA13000824

Nom de la base :

Patrimoine architectural (Mérimée)

Date de versement de la notice :

2001-12-18

Date de la dernière modification de la notice :

2010-09-23

Auteurs de la notice :

Marciano Florence

Copyright de la notice :

Inventaire général, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Statut juridique

Statut juridique du propriétaire :

Propriété privée

Références documentaires

Date de l'enquête ou du dernier recensement :

2001

Copyright de la notice :

Inventaire général, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Date de rédaction de la notice :

2001

Noms des rédacteurs de la notice et du dossier :

Marciano Florence

Cadre de l'étude :

Pré-inventaire

Typologie du dossier :

Dossier individuel

Adresse du dossier Inventaire :

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Direction Culture et Patrimoine
- Service de l'Inventaire général du patrimoine culturel
Grand Horizon, 11-13 boulevard de Dunkerque, 13002 Marseille - 04 88 10 76 66

Le **diagnostic technique et bâtimementaire** de l'établissement LEVAT est une étude complète qui permet de :

- Evaluer l'état général du bâtiment,
- Identifier les éventuels désordres (structuraux, matériaux, équipements techniques),
- Vérifier la conformité aux normes ERP (sécurité incendie, accessibilité PMR, risques techniques),
- Préconiser des travaux ou rénovations nécessaires.

Objectifs principaux de présent diagnostic visuel :

Aspects diagnostiqués	Détails
Sécurité incendie	Itinéraires d'évacuation, détecteurs, extincteurs, résistance au feu des matériaux
Accessibilité PMR	Accès, circulation, sanitaires adaptés, signalétique spécifique
Structure et solidité	Etat des fondations, murs porteurs, planchers
Infrastructure technique	Electricité, ventilation, chauffage
Conformité réglementaire	Normes ERP (classement, capacité d'accueil, etc.)
Risques annexes	Amiante, plomb, présence d'humidité ou moisissures

Étapes suivies pour réaliser un diagnostic technique bâtimementaire

- **Visite exhaustive du site**
Repérage des différents locaux, vérification de l'état apparent.
- **Collecte documentaire**
Plans du bâtiment, documents techniques, certificat de conformité, rapports antérieurs.
- **Contrôles techniques**
Tests, sondages, investigations approfondies (ex : mesures d'humidité, vérification des équipements de secours). À faire
- **Évaluation de conformité réglementaire**
Analyse par rapport au Code de la construction et de l'habitation, normes ERP et accessibilité.
- **Rédaction du rapport**
Description précise des constats, synthèse des risques, recommandations de travaux.

Spécificités liées au Couvent Levat (ou bâtiments anciens similaires)

- Possible présence de matériaux anciens (plâtre, bois, pierre, parfois amiante),
- Nécessité de préserver la valeur patrimoniale tout en assurant la sécurité,
- Complexité technique en cas d’adaptation aux normes modernes.

Méthode de diagnostic

- Code  Constituant en bon état, fonction parfaitement remplie.
- Code  Constituant dans un état d’usure avancée , dégradation partielle restant fonctionnel
- Code  Constituant en mauvais état, dégradation générale ou fonction non remplie

Priorité d’intervention

La priorité d’intervention sur les éléments est appréciée suivant le barème « 1 », « 2 », « 3 » et « 4 ».

- Priorité « 1 » : travaux prioritaires à réaliser à court terme dans les 2 ans à venir ;
- Priorité « 2 » : travaux de rénovation à engager à moyen terme dans les 3 à 10 ans à venir ;
- Priorité « 3 » : travaux d’obsolescence programmé, à engager au-delà des 10 ans à venir ;

Le tableau ci-dessous récapitule les divers diagnostics pour les lots techniques

Lots techniques	Désignation	Etat
Eclairage	Eclairage bureaux salles polyvalentes, de réunions , ateliers	😊
	Eclairages locaux annexes (stockage, sanitaires, et circulation)	😊
	Commande éclairage (détection de présence, boutons poussoir, interrupteur et éclairage	😊
	Luminaires -	😊
	Câblage éclairage / TD & programmation	😊
TGBT – tableau général basse tension)	Uniformité des protections	😊
	Comptage d'Energie intégré	😊
	Câblage	😊
Tableaux divisionnaires de zones	Uniformité des protections	😊
	Comptage d'Energie intégré	😊
	Câblage	😊
Terminaux /utilités	Prises de courant, RJ45...	😊
Plomberie	Canalisation et terminaux	😊
Chauffage	Bain d'huile, convecteurs électrique	😊
Climatisation	Sans objet (pas de climatisation)	😊
Installations cuisines	Extraction, équipements de cuisson	😊
Ateliers	Organe de sécurité et tableaux terminaux machines	😊

😊 : Installation bon état

😊 : Installation état standard, vieillissante et fonctionnelle.

😞 : Installation obsolète, dégradé et/ou inopérante

Constat visuel des installations de sécurité incendie

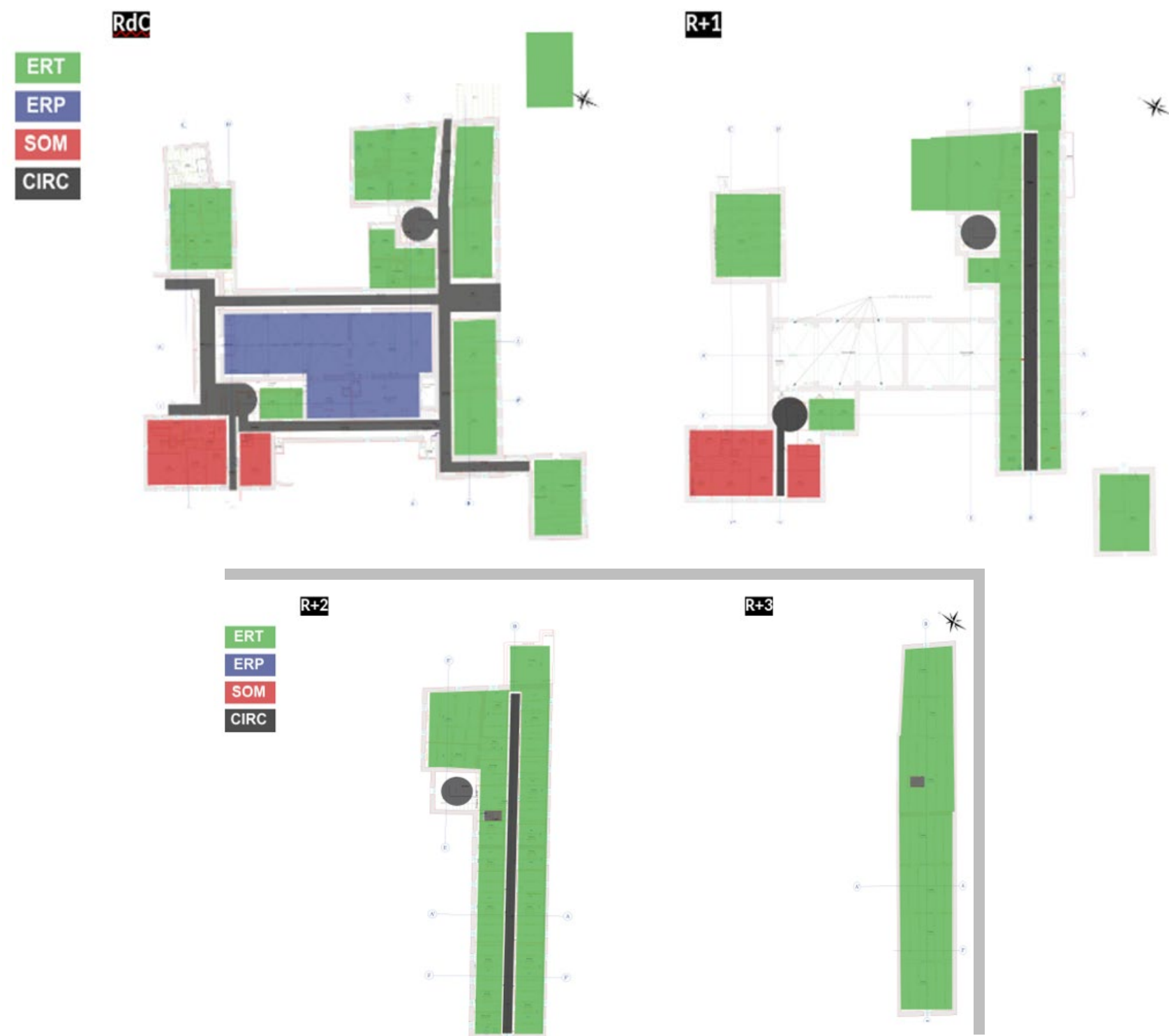
Lots techniques	Désignation	Etat
Sécurité incendie	Plans de sécurité /Itinéraires d'évacuation,	😊
	Alarme incendie et déclencheurs manuels	😊
	extincteurs,	😊
	résistance au feu des matériaux	😊
	Câblage des équipements de sécurité	😊

Constat concernant l'accessibilité des PMR

Lots techniques	Désignation	Etat
Accessibilité PMR	Accès au bâtiment et locaux	😞
	circulation,	😞
	sanitaires adaptés,	😞
	Moyens de communication avec l'extérieur – Visiophone)	😞
	signalétique spécifique	😞

Constat concernant la structure et la solidité

Lots techniques	Désignation	Etat
Structure et solidité	Etat des fondations,	😊
	Murs porteurs	😊
	Murs non porteurs	😊
	planchers	😊
	Toiture	😊



Objectifs principaux de présent diagnostic visuel :

Constat concernant Amiante, plomb, présence d’humidité ou moisissures

Lots techniques	Désignation	Etat
Amiante	SO- Diagnostic- avant travaux à faire ultérieurement	
Plomb,	SO- Diagnostic- avant travaux à faire ultérieurement	
Présence d’humidité ou moisissures	SO- Diagnostic- à faire ultérieurement	

Sources électriques du bâtiment

Le bâtiment est alimenté par deux "tarif BLEU" C5 d’une puissance de 36 KVA chacun. Le 2ème tarif bleu a été demandé par l’utilisateur afin d’absorber un besoin, supplémentaire, en puissance, cependant, suite aux informations récoltées auprès de l’utilisateur, la puissance actuelle installée paraît insuffisante voire surdimensionné pour palier aux besoins du site.

l’utilisateur a fait une demande à EDF pour avoir relevé "annuel" avec les puissances crêtes par mois. Cela va nous aider à cartographier l’architecture électrique et mettre en place un plan d’action afin de redimensionner la source.

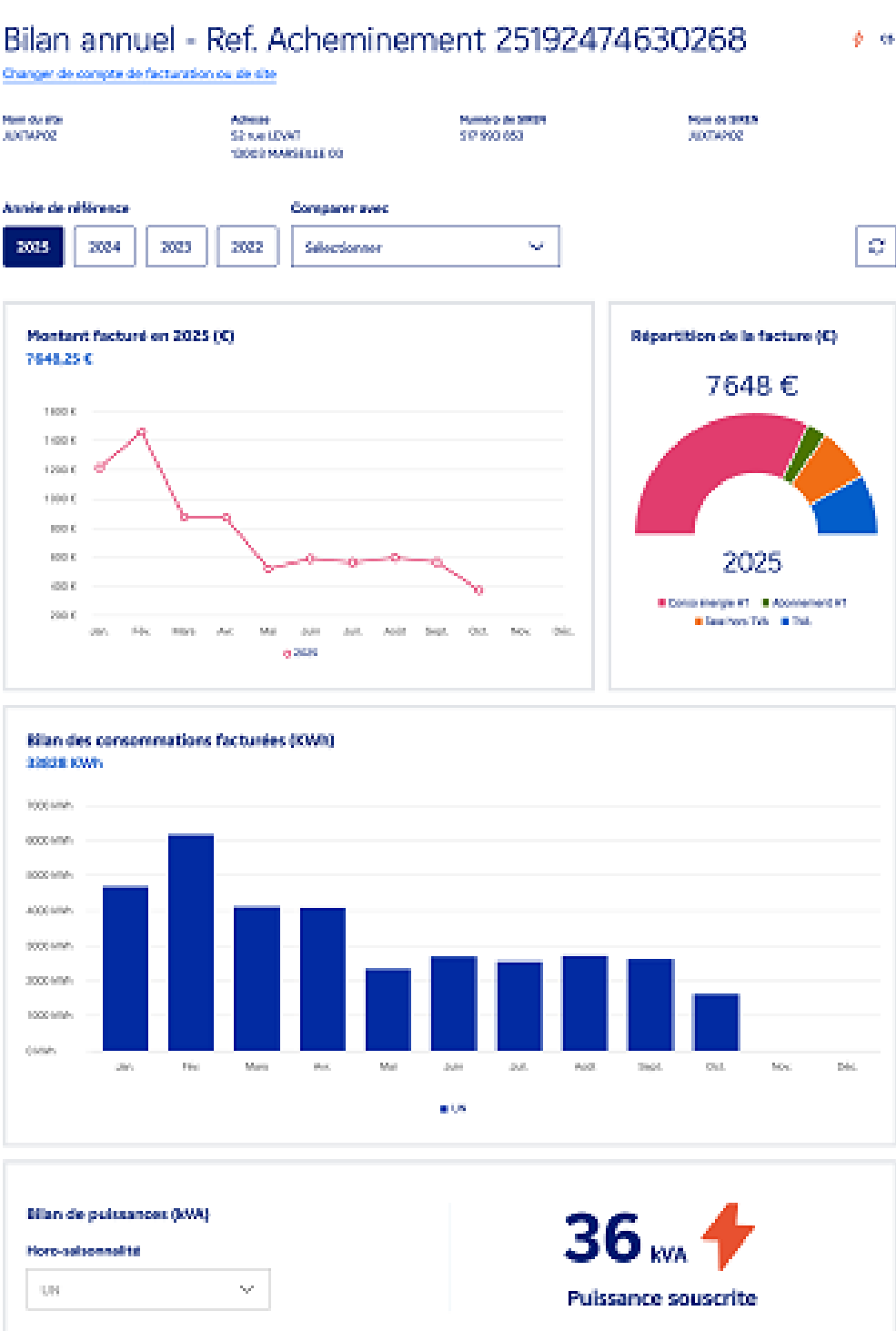
Il y aura la possibilité d'ajouter d’autres tarifs "BLEU" ou passer sur une tarif "JAUNE". Cela dépendra aussi de la puissance disponible au niveau des PDL (poste de livraison ENEDIS) du quartier.

L’ajout de systèmes de confort ou d'une cuisine énergivore, nécessitera forcément un nouvel dimensionnement.



Consommation Électrique du bâtiment sur 2 années

La consommation électrique (sans chauffage, sans climatisation, avec une petite cuisine domestique) dans un établissement ayant une occupation non-permanente (horaires de travail) peut être réduite avec la mis en place de systèmes intelligents de gestion ainsi que des équipements peu énergivores.



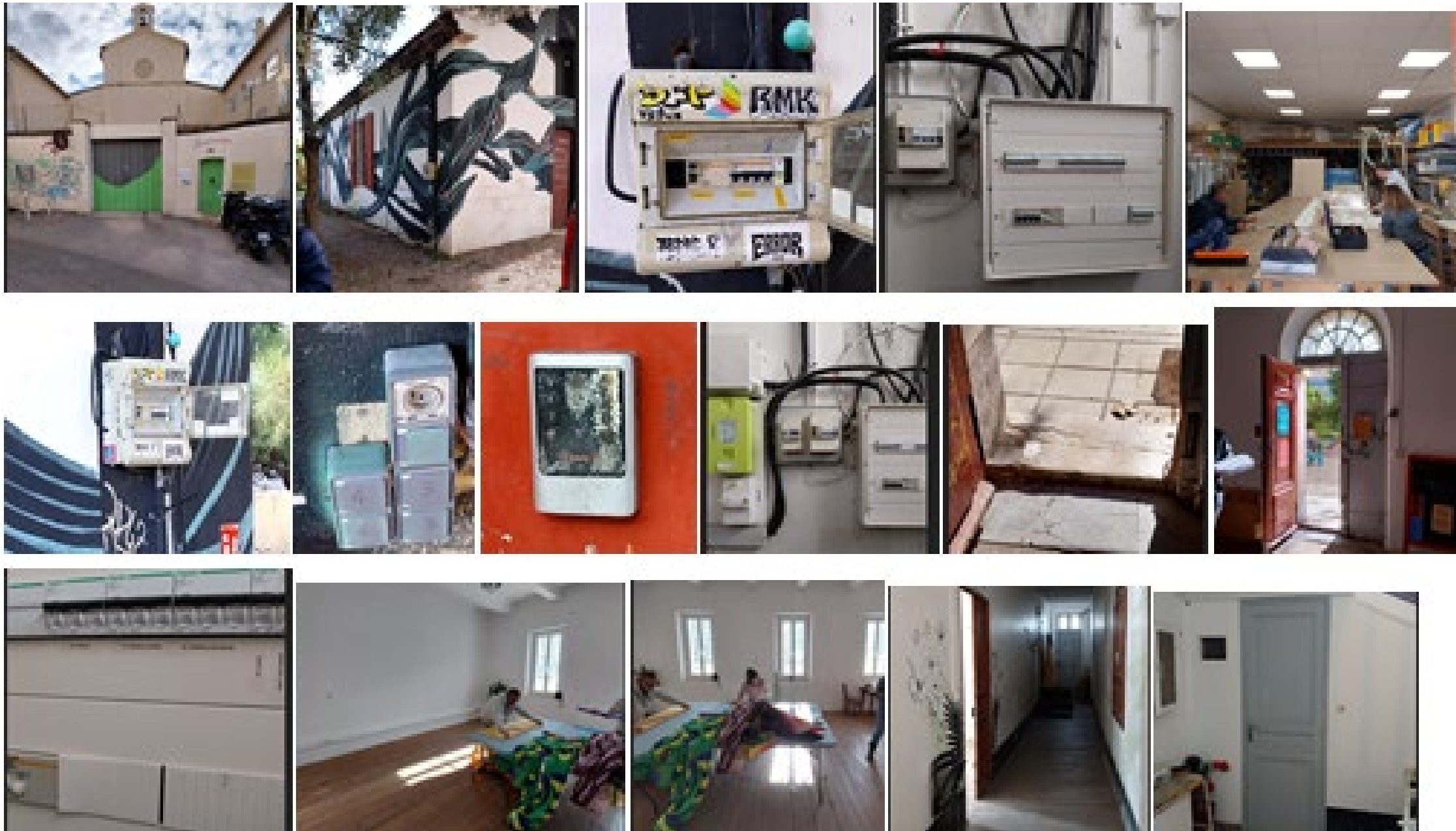
Tableautin électrique			
Photos		Programme	
		Remplacement du tableautin électrique	
		Installations existantes	
		Tableau terminal d'une zone du bâtiment	
		État de dégradation	
		Tableautin avec des protections non uniformes, des plastrons manquants, des étiquetages absents, un schéma électrique manquant	
Installations à prévoir			
Prévoir le remplacement du tableautin			
Vétusté		Urgence des travaux	2
Le tableau est en mauvaise état mais il reste fonctionnel			

Câblages R+1			
Photos		Programme	
		Remplacement du câblage	
		Installations existantes	
		Câbles courants forts, faibles dans les étages	
		État de dégradation	
		Le relamping est partiel et la qualité d'éclairage n'est pas satisfaisant.	
Installations à prévoir			
Prévoir le remplacement du câblage			
Vétusté		Urgence des travaux	
Câblages en mauvais état mais fonctionnel		2	

Commande d'éclairage			
Photos		Programme	
		Amélioration énergétique	
		Installations existantes	
		Il s'agit de commande locale type interrupteur simple allumage.	
		État de dégradation	
		Dans l'ensemble, les appareillages sont en état correct de fonctionnement. Le pilotage existant de l'éclairage ne donne satisfaction	
Installations à prévoir			
Une harmonisation des principes de commande d'éclairage dans les bureaux. Les circulations pourraient être équipé de détection de présence pour réduire la consommation électrique globale du bâtiment. Les commandes dans les bureaux seront être asservies à la luminosité pour profiter de l'apport d'éclairage naturel des baies vitrées. Les commandes d'éclairage dans les sanitaires seront sur détections de présence.			
Vétusté		Urgence des travaux	
Les appareillages sont vieillissants.		2	

Tableau divisionnaire RDC			
Photos		Programme	
		Remplacement du tableau électrique	
		Installations existantes	
		Tableau terminal d'une zone du bâtiment	
		État de dégradation	
		Tableau avec des protections non uniformes, des plastrons manquants, des étiquetages absents, un schéma électrique manquant	
Installations à prévoir			
Prévoir le remplacement du tableau			
Vétusté		Urgence des travaux	1
Le tableau est en mauvaise état mais il reste fonctionnel			

Reportage photographique



Conclusion

En leur état actuel, les bâtiments peuvent accueillir des activités de pratiques artistiques et d'exposition. Leurs installations techniques sont vétustes, cependant elles demeurent fonctionnelles. Les locaux sont dépourvus de systèmes de confort (Pas de chauffage, pas de rafraîchissement /climatisation, pas de sanitaires PMR, et pas d'accès PMR).