

Couvent et jardin Levat

Présentation
20 janvier 2026



Introduction : objectif de cette rencontre

Présentation des avancées techniques Ville :

1/ Le site aujourd'hui :

la synthèse du diagnostic technique du bâti,
la synthèse des usages actuels et des besoins d'amélioration du site

2 / Le site demain :

- les usages dans le lieu pérennisé, au regard de l'occupation transitoire de ces dernières années, et des entretiens réalisés à l'automne
- les travaux envisagés dans le jardin et le bâti, et le principe de phasage

3/ Les modalités de gestion : un travail en cours avec des expert·es juridiques

Ne pas oublier le contexte particulier :

- Contexte politique (réserve électorale actuelle)
- Contexte budgétaire de plus en plus contraint, qui conditionne l'investissement et les modèles de gestion des équipements

Rappel de la méthode de travail

PHASE 1a : diagnostic

Septembre-novembre

Usages :

- État des lieux de l'offre existante dans le quartier
- Rencontres avec les résident·es actuel·es, les associations et les habitant·es pour comprendre les usages actuels et identifier les besoins

Bâti :

- Réalisation d'un diagnostic technique : état du bâti, accès, réglementation

Jardin :

- état des lieux de l'offre existante d'espaces verts dans le quartier
- état des lieux du jardin Levat : occupations, usages, accès

Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
1 L	1 M	1 S	1 L
2 M	2 J	2 D	2 M
3 M	3 V	3 L	3 M
4 J	4 S	4 M COTECH	4 J
5 V	5 D	5 M	5 V
6 S	6 L	6 J	6 S
7 D	7 M	7 V	7 D
8 L	8 M	8 S	8 L
9 M	9 J	9 D	9 M COTECH
10 M	10 V	10 L	10 M
11 J	11 S	11 M	11 J
12 V	12 D	12 M	12 V
13 S	13 L	13 J	13 S
14 D	14 M	14 V	14 D
15 L	15 M	15 S	15 L
16 M COTECH	16 J	16 D	16 M COTECH
17 M	17 V	17 L	17 M
18 J	18 S	18 M COTECH	18 J
19 V	19 D	19 M	19 V
20 S	20 L	20 J	20 S
21 D	21 M	21 V	21 D
22 L	22 M	22 S	22 L
23 M	23 J	23 D	23 M
24 M	24 V	24 L	24 M
25 J	25 S	25 M	25 J
26 V	26 D	26 M	26 V
27 S	27 L	27 J	27 S
28 D	28 M	28 V	28 D
29 L	29 M	29 S	29 L
30 M	30 J	30 D	30 M
	31 V		31 M

PHASE 1b : propositions de programme

nov-décembre

Quelles besoins d'amélioration au vu des expériences actuelles ?

Comment adapter le bâti et le jardin à ces besoins d'amélioration ?

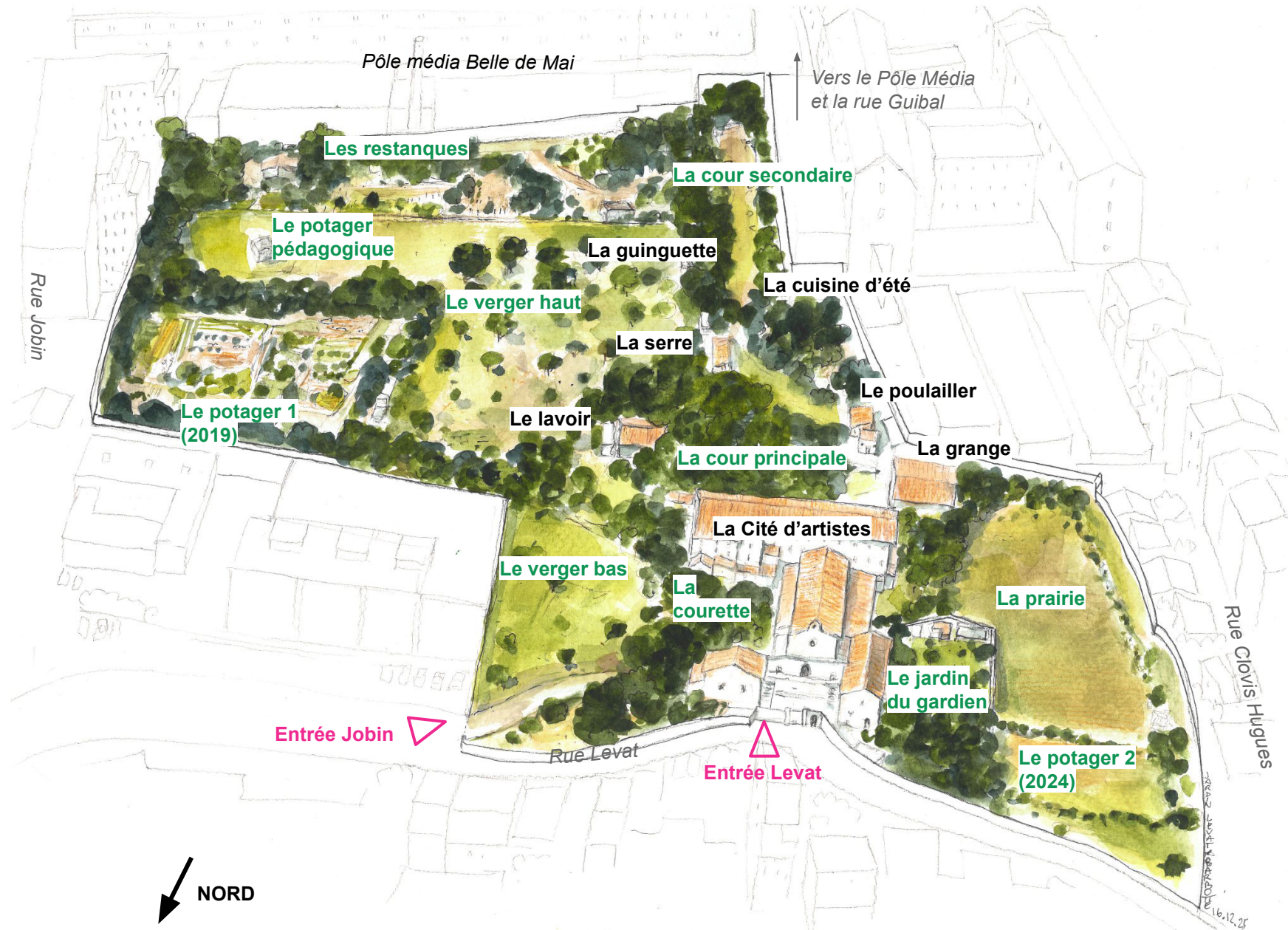
Quelles modalités de gouvernance, respectant le cadre juridique de la commande publique ? (suites du courrier du CS)

COSTRAT du 19 décembre 2025 :
premières propositions aux élu·es

1/ Le rendu du diagnostic du site

Jardin et bâti

Appellations du site selon ses fonctions actuelles



Analyse historique : occupations du site en 1944 et 2024

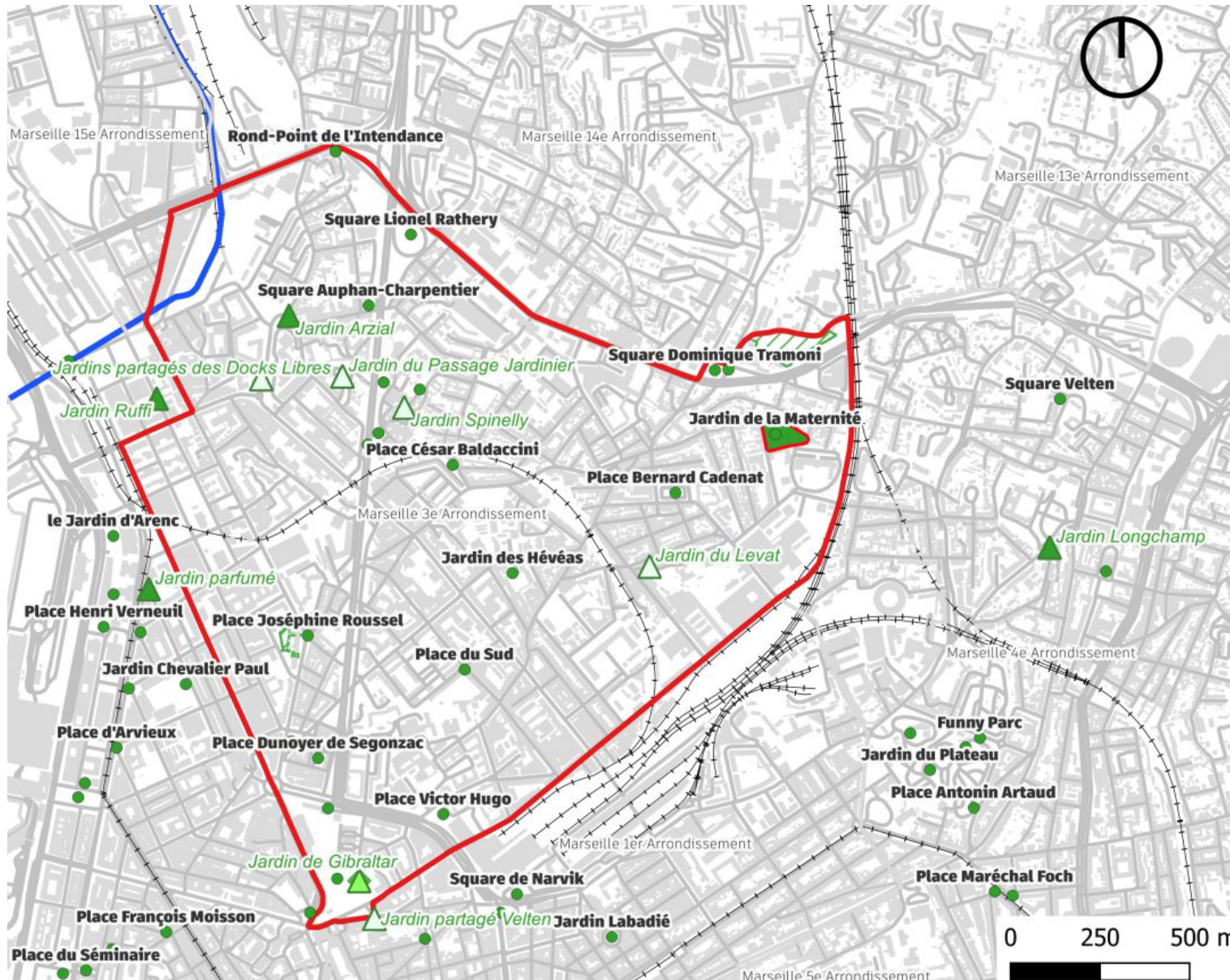


Vue aérienne 1944



Vue aérienne 2024

Les espaces de nature proches du site Levat



● Parc et jardin

■ Jardin de la maternité

Jardins partagés

▲ jardin familial

▲ jardin partagé conventionné

▲ jardin partagé non conventionné

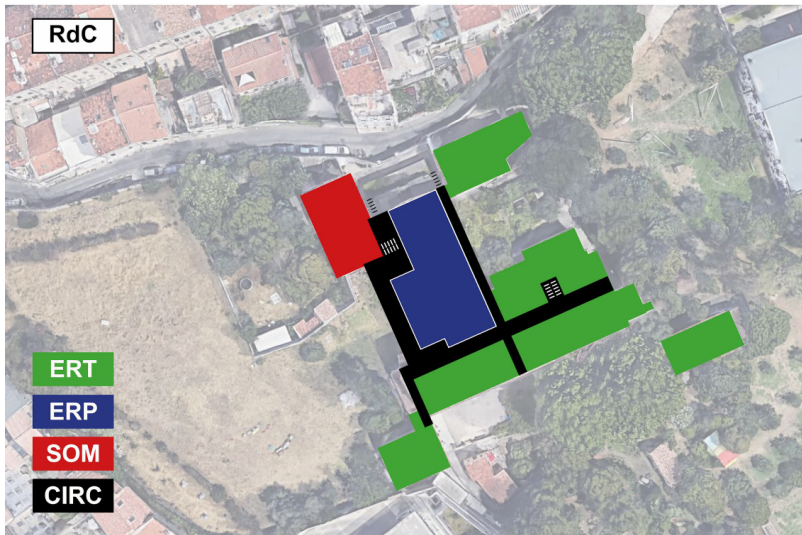
▨ Terrain cultivé à protéger

Contexte

■ 3ème Arrondissement

— Cours d'eau

Le diagnostic du bâti : les occupations actuelles



Ateliers					
une trame= une ancienne cellule = 6.67m ²					
	1T	2T	3T	4T	Total
R+2	5		4	4	13
R+1	6	5	7	1	19
RdC	1	2		2	5
Total	12	7	11	7	37

= environ 580 m² d'ateliers
+ les 2 annexes : le lavoir de 67 m² et la serre de 21 m²

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. **>200 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

La cité d'artiste
aujourd'hui offre **une quarantaine d'ateliers** de création et **400 m² d'exposition.**

Le diagnostic du bâti : l'état des bâtiments

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

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	😊

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

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	😊

Lots techniques	Désignation
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

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).

Plui

Espace Boisé Classé

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	Description du site
Julio-Antônio de Góes-Ribeiro (1793-1865) fonda la communauté des Religieuses Vénérables du Sacré-Cœur en 1838, dont elle devient la supérieure. En 1843, elle instaure l'évaluation de son centre éducatif, conciliaire mais de stricte observance, dans le domaine de la famille Marcelline, en s'appuyant alors, dans le cadre d'un bon usage,	Typologie : Ancien lieu-dit agricole du terroir maraîcher qui occupait autrefois le versant Nord de la butte du Sacré-Cœur, puis réaménagé pendant 17 ans par une expropriation méthodique de la zone agricole. L'édifice est une ferme à colombages en bois, une chapelle des dispensaires, un jardin, un verger et un puits ; l'ensemble constitue une véritable "propriété religieuse" ou la trace d'un lieu de culte sans l'aspect de sanctuaire, chrismatique et de apostrophe.

Justification de la préservation La propriété a été vendue à la Ville de Marseille. Compte tenu de son caractère patrimonial, ainsi qu'en témoignent notamment de la Lettre du Maire, l'espèce actuelle ne présente aucun intérêt pour la ville de Marseille. Elle est donc considérée comme un élément muable du projet urbain pour créer un lien de la ville avec le littoral et des Marseillais. Un EBC constitue la finalité Est du projet.	Prescriptions spécifiques + espace d'accompagnement P2 L'ancien parc de ferme doit être matérialisé de l'œuvre et la chapelle doit être restituée pour les raisons suivantes : l'absence de cadre d'un espace d'accompagnement. Des mesures, contraintes, prescriptions ou prescriptions doivent être prises afin de tout autre ordre de la parcelle à condition qu'il conserve une surface en espaces verts équivalente à l'emprise verte actuelle du domaine, d'un sol sans art et non fleurissant par des bâtiments ou des murs susceptibles d'être
---	---



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

Le diagnostic du bâti : propriétés foncières des parcelles voisines

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 & 10005543 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 louer
Affectataire SERVICE GESTION IMMOBILIERE ET PATRIMONIALE

Le diagnostic d'usages

L'offre d'équipements et les projets phares



6000 m² aménageables pour un équipement public de quartier :

- des **extérieurs ouverts**,
- une **crèche** de 42 berceaux,
- un **espace jeunesse** dédié au soutien scolaire / orientation / santé psy et bien-être
- un **espace musique** jeunesse OU
- un espace **industrie créative / industrie audiovisuelle**
- un lieu de convivialité type **"guinguette solidaire"** associative, avec petite cuisine partagée
- des **espaces modulables multi-activités**.

3500 m² pour un équipement public de quartier :

- un **restaurant 50 couverts** avec terrasse,
- une **cuisine pédagogique**,
- un **espace forum** de 500 m²,
- un **auditorium 150 places** avec régisseur,
- **70 postes de travail** libres,
- **2 salles de formation/soutien** scolaire,
- **2 salles d'activités** socio-artistiques (MJC)



VILLE DE MARSEILLE
DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
LA VILLE PLUS VERTE PLUS DURABLE
DIRECTION MISSION PROJETS URBAINS

AMO ETUDES URBAINES VALORISATIONS FONCIÈRES

PLAN BELLE DE MAI

BARRIQUAND & FRYDLENDER + OTES



2100-A26EP

05/01/2024



VILLE DE 12
MARSEILLE

Le diagnostic d'usages

Les entretiens avec les habitant·es et les résident·es

JUXTAPOZ

Association culturelle, gestionnaire de la Cité d'Artistes et de la programmation culturelle. Présente depuis **2014**. Modèle économique propre : loyers des artistes + événementiel + buvette.

COLLECTIF D'ARTISTES

Collectif constitué en **2025** représentant les artistes résidents. Indépendants de Juxtapoz.

L'HYDRE

Association gestionnaire du jardin depuis **2021**. 80% subventions publiques, 20% fonds propres. 3 ETP gestionnaires du jardin.

LE COMITÉ DE SITE

Collectif d'associations de quartier et d'habitants constitué en **2025**, dont l'Hydre fait partie et organise les réunions. Souhaite être le lieu de centralisation des échanges sur la suite du projet.

Le diagnostic d'usages

Maintenir la vocation culturelle du Couvent

JUXTAPOZ

COLLECTIF
D'ARTISTES

L'HYDRE

LE COMITÉ
DE SITE

Les atouts du site à conserver pour la suite

- des conditions propices à la **création** pour les artistes
- une **équipe dédiée à la vie du lieu** : des personnes (min. 1,5 ETP) dédiées à la programmation culturelle et au lien au quartier (associations et habitant.es)
- un **modèle économique "qui tourne"**
- des mises à disposition de **salles pour les artistes** pour des activités non lucratives
- une **programmation artistique et culturelle estivale** qui répond à une forte demande
- la restauration sur place en saison : **50 couverts/midi**
+ le soir pour les événements.

Des pistes d'amélioration :

- la création d'une **sortie public** lors d'événements culturels côté Pôle Média
- une meilleure **gestion des déchets** : poubelles insuffisantes
- une **"ronde verte"** : une grande circulation circulaire dans l'ensemble du jardin

Le diagnostic d'usages

Maintenir la vocation culturelle du Couvent

JUXTAPOZ

COLLECTIF
D'ARTISTES

L'HYDRE

LE COMITÉ
DE SITE

Des idées de programmes :

- conserver la **Cité d'Artistes** et le programme d'exposition
- conserver une **programmation culturelle** qui répond à une demande forte
- **ouvrir plus largement le jardin** au public avec des ateliers pédagogiques renforcés et en proposant des horaires de type jardin public
- des **RDC plus ouverts** au public → ouvrir l'ensemble des RDC en ERP ?
- une mixité des usages à cadrer :
 - pas partout : dédier la chapelle aux arts uniquement par ex.
 - sur les terrasses : avec un gestionnaire unique et une charte d'utilisation claire

Le diagnostic d'usages

Conserver un espace de création artistique au Couvent

JUXTAPOZ

COLLECTIF
D'ARTISTES

L'HYDRE

LE COMITÉ
DE SITE

Les atouts du site à conserver pour la suite

- la présence d'un **gestionnaire** de lieu
- des **loyers modérés** : 8,5€/m²
- un **accès** 7j/7, 24h/24
- des espaces de travail au **calme**
- des **espaces partagés** > des synergies entre les artistes, un lieu "propulseur de carrières"
- un **espace d'exposition** > une vitrine pour les artistes
- un **jardin**, espace extérieur propice à la création

Des pistes d'amélioration :

- des financements pour davantage d'ateliers pédagogiques ouverts au quartier
- éviter les intrusions, renforcer la sécurisation du lieu
- des équipements techniques, ex. la fibre pour un meilleur accès internet
- un espace de diffusion (danse, théâtre, projection) → renforcer les partenariats avec des salles du quartier ?

Le diagnostic d'usages

Un jardin nourricier et pédagogique largement ouvert

JUXTAPOZ

COLLECTIF
D'ARTISTES

L'HYDRE

LE COMITÉ
DE SITE

Les atouts du site à conserver pour la suite

- la **gestion expérimentale du jardin**, avec une esthétique singulière et vertueuse pour le développement de la nature
- le **volet pédagogique**, "comprendre en faisant" : nécessite du temps humain de médiation
- le **jardin nourricier** : cultiver les ressources du sol pour l'alimentation

Des pistes d'amélioration :

- une gestion bâti/jardin séparée problématique : **un seul gestionnaire pour le tout**
- le **jardin trop peu visible** : créer plus d'accès
- une redéfinition des espaces et séparation des flux : tout public / artistes / jardiniers / logistique
- un **local dédié aux usages du jardin** : salle de repos pour les jardiniers, vestiaire, café, stockage des outils
- une **cuisine**, un lieu de production et de transformation des aliments
- une réflexion sur la robustesse des aménagements et des mobiliers dans le jardin en cas d'intensité d'usage propre à un jardin public

Le diagnostic d'usages

Un lieu à destination des habitant·es du quartier

JUXTAPOZ

COLLECTIF
D'ARTISTES

L'HYDRE

LE COMITÉ
DE SITE

Les atouts du site à conserver pour la suite

- le jardin accessible au quartier, les parcelles pour jardiner et cultiver
- des espaces à disposition du quartier

Des pistes d'amélioration

- de plus grandes parcelles pour augmenter la **production alimentaire**
- davantage d'activités et services **pour les habitant·es** du quartier
- une **plus grande ouverture du jardin**, y compris la nuit
- un **gestionnaire unique** pour le bâti et le jardin

Des idées d'activités et d'usages du lieu :

- une garderie autogérée
- une ludothèque
- une cuisine : pour les résidents, pour le grand public
- un garde manger pour la cuisine et pour faciliter la distribution des maraudes
- une salle des fêtes
- une salle partagée et des bureaux pour les associations
- des espaces de travail pour les artistes dans les étages
- des colonies de vacances pour les enfants du quartier dans le jardin

Le diagnostic d'usages

Les préoccupations unanimes des habitant·es et associations

JUXTAPOZ

COLLECTIF
D'ARTISTES

L'HYDRE

LE COMITÉ
DE SITE

Un espace de création précieux dans une ville qui manque d'offre de locaux d'artistes, un espace de nature très apprécié des habitant·es, un lieu socioculturel qui a su s'ouvrir au quartier.

Des axes d'amélioration relevés par toutes les personnes :

- **Une meilleure accessibilité** au bâti et au jardin : PMR, poussettes, personnes âgées
- **Une ouverture encore plus large du jardin**, des horaires plus vastes
- **Un local dédié aux jardiniers**, dans l'idéal avec un accès indépendant
- **Une salle polyvalente** ouverte aux habitants et associations du quartier, en rez-de-chaussée
- **Une mixité d'usages à mieux encadrer**, avec un gestionnaire identifié et une charte d'utilisation
- **Le maintien de la place des enfants** sur le site, avec des partenariats avec les écoles
- **Un espace de restauration/cuisine/cantine** marchand ou non-marchand

2/ Le site demain

Idéation du potentiel programme et travaux associés

Orientations programmatiques : Synthèse des usages envisagés

Un lieu pour le quartier, partagé entre les habitant·es du quartier et de la ville, les jardinier·es, les artistes de la cité d'artistes et les associations du quartier.

Les futurs usages envisagés pour le bâti et les transformations nécessaires :

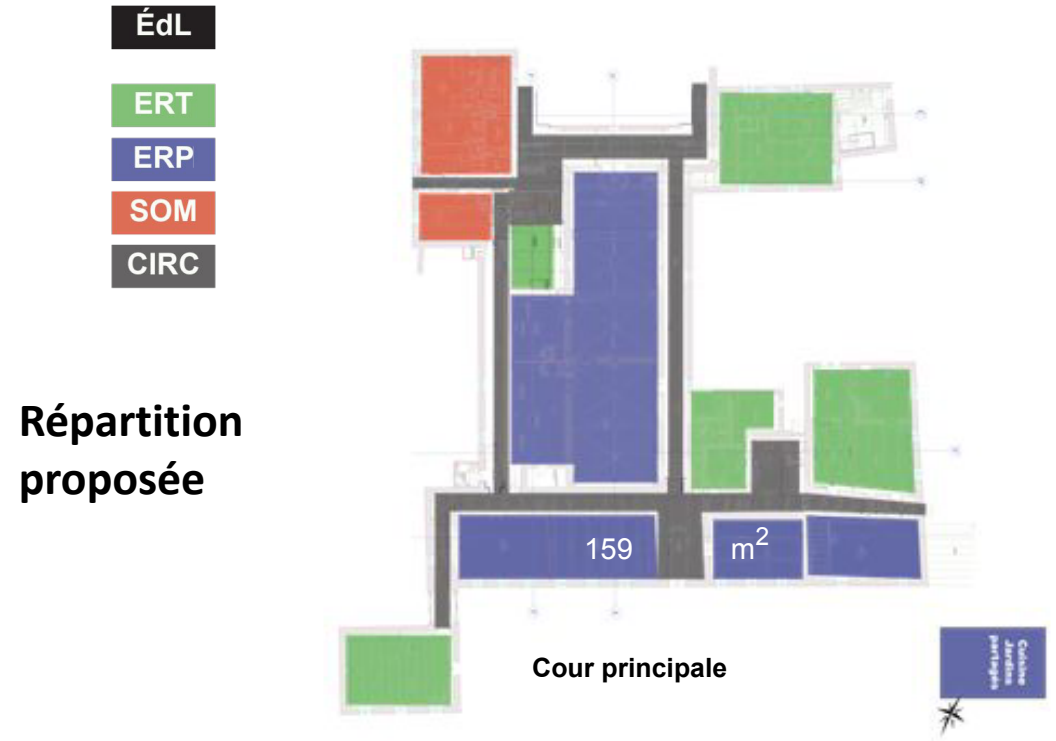
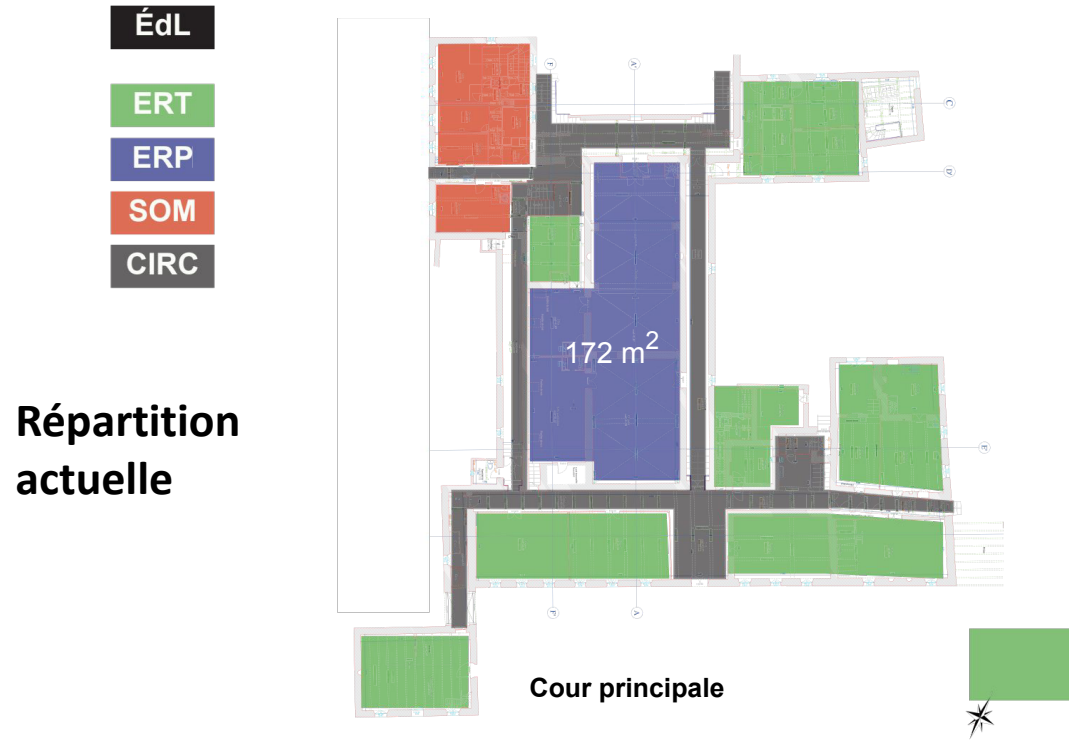
- **Un espace de création** : une cité d'artistes maintenue dans les étages, restant des espaces de travail (ERT) mais avec une proposition de mise aux normes à terme
- **Un RDC socio-culturel encore plus ouvert au public**, nécessitant des travaux pour agrandissement de l'ERP existant
- **La création d'une régie jardin** : un local dédié aux activités du jardin (vestiaires, stockage, lieu de convivialité), dans un espace en RDC, accessible facilement depuis le jardin
- **La création d'une cuisine** non professionnelle/lieu de **convivialité** à disposition des habitant·es, des associations et des résident·es

Le jardin, les espaces extérieurs :

- **Un jardin public et pédagogique ouvert au quartier**
- **Les cours principale et secondaire accueillant une mixité d'usages**, avec une charte d'utilisation partagée
- **Une programmation événementielle extérieure maintenue mais transformée**, à plus faible jauge et moins régulière, avec un accès dédié pour éviter les nuisances sonores.

Proposition d'un programme travaux bâti

Phase 1



Travaux Rez-de-Chaussée

- > Agrandissement des surfaces recevant du public
- > Création d'une cuisine de transformation à froid dans le lavoir

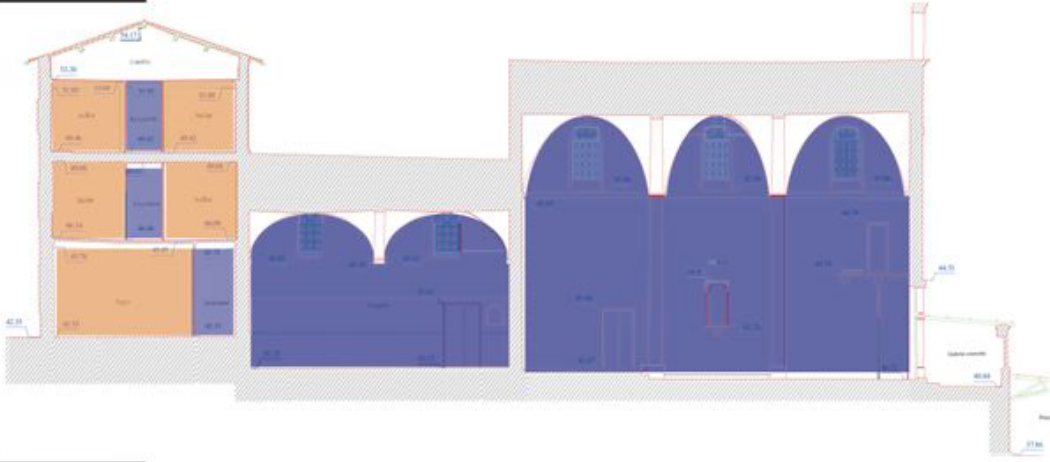
ERP existant : 172 m² / Projet : 331 m² – Effectif stable

Dépôt d'un PC - désignation d'une équipe de maîtrise d'oeuvre

Proposition d'un programme de rénovation énergétique

Phase 2

ÉdL

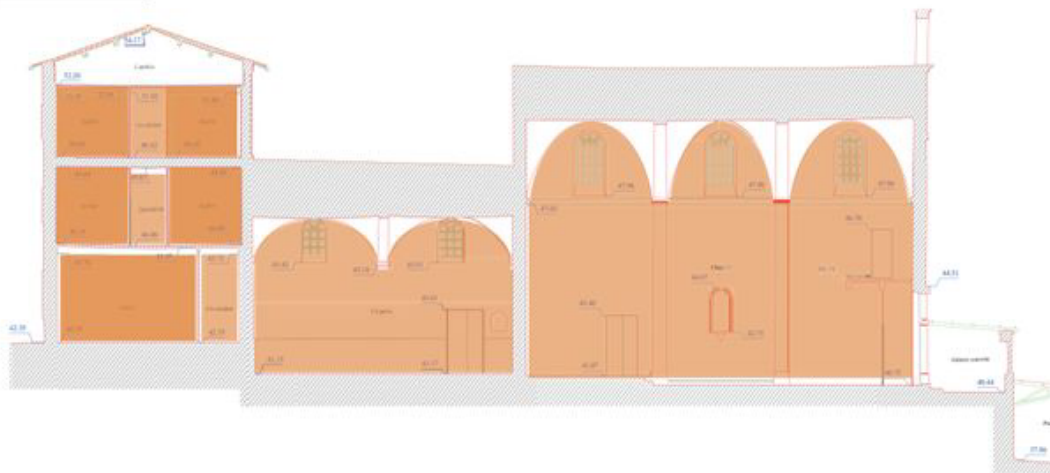


Travaux RDC / R+1 / R+2

Étude thermique du bâtiment,
reprise de l'électricité et confort thermique

Pas de dépôt de PC - équipe de MOE ou BET

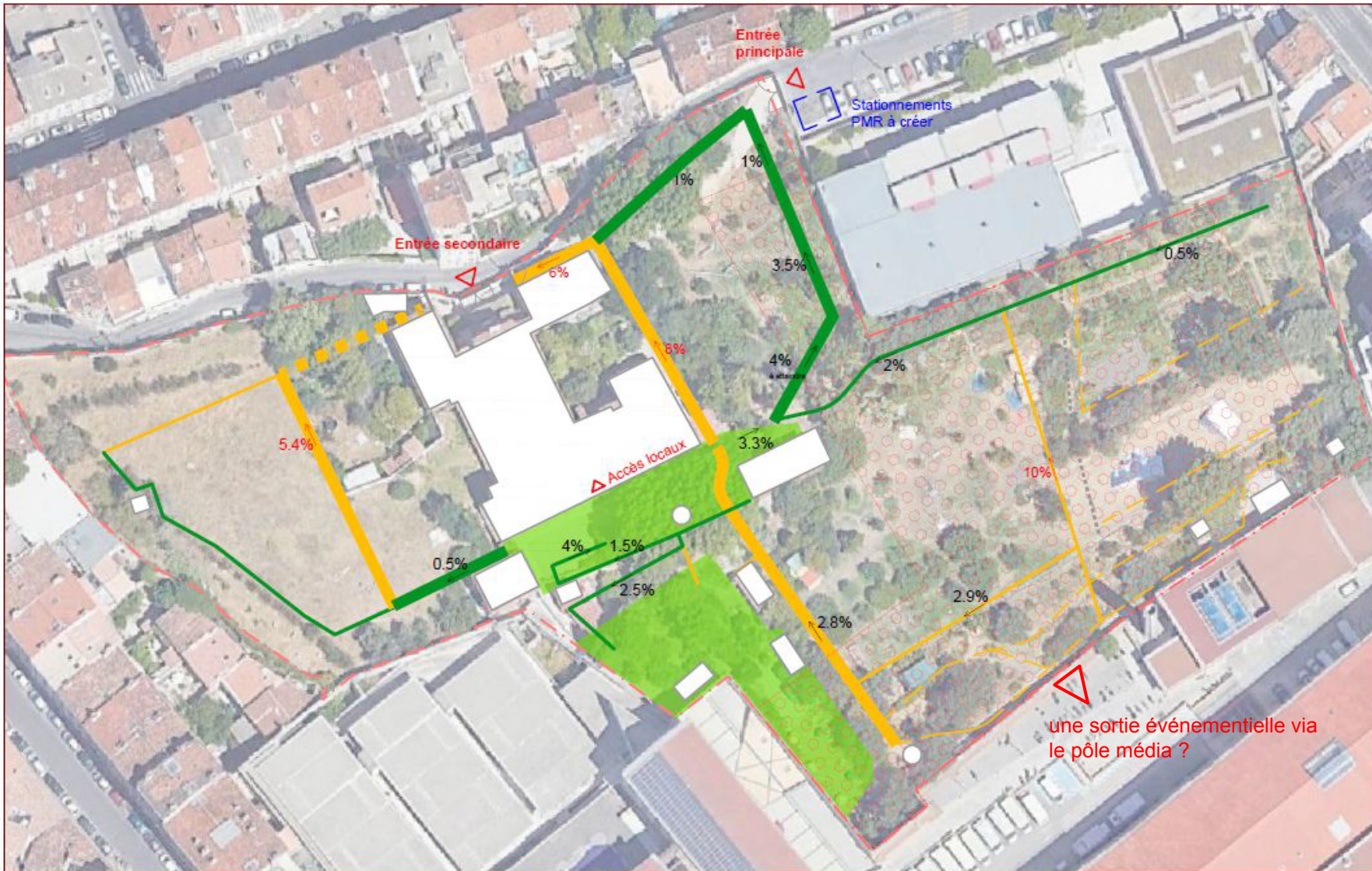
PRO



Surface : 1 254 m2



Pistes sur l'accessibilité du site : l'accès ERP + l'accès pôle média



Améliorer l'accessibilité ERP

La possibilité de création d'une rampe d'accès depuis l'entrée Jobin

→ impact : inverser l'entrée principale et l'entrée secondaire

→ la création d'un
cheminement piéton dans le
verger bas

L'accès par le pôle média à étudier, qui pourrait être une sortie dédiée aux potentiels événements culturels nocturnes ?

3/ Le cadre juridique

Point sur le travail en cours concernant les modalités de contractualisation avec les futurs gestionnaires