

CONSULTATION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

PLAN D'URGENCE POUR LA RÉHABILITATION DE LA CITÉ JUDICIAIRE DE CHARTRES

1- PRÉSENTATION DU SITE

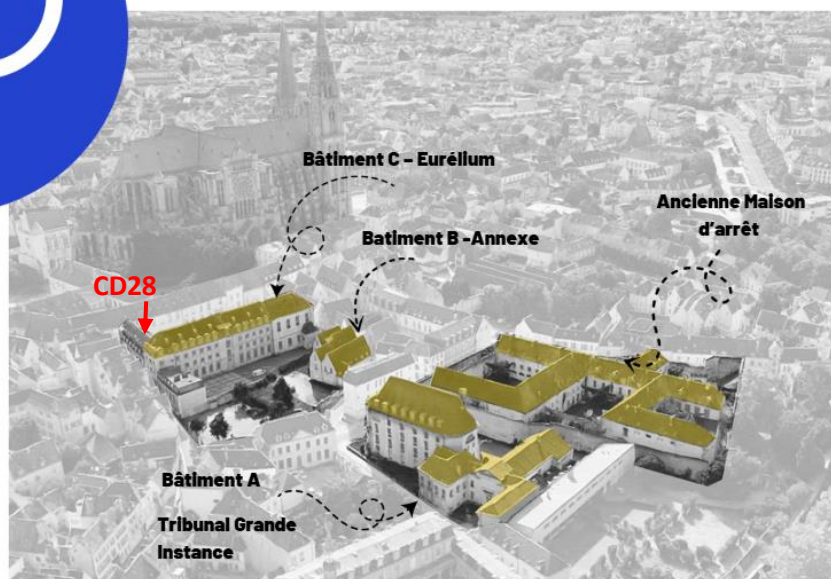
Contexte général

La Cité Judiciaire de Chartres constitue un ensemble architectural remarquable composé de trois édifices aux caractères historiques et fonctionnels complémentaires :

- Le Tribunal de Grande Instance (bâtiment A), bâtie du XIXe siècle au cœur du dispositif judiciaire
- L'Eurélium (bâtiment C, annexe et bâtiment CD28), édifice historique du XVIIIe siècle inscrit aux Monuments Historiques avec son annexe
- Le bâtiment B (Tribunal des enfants), construction plus récente complétant l'ensemble

L'ensemble immobilier comprend également l'ancienne maison d'arrêt datant de 1793, propriété du Ministère de la Justice, qui jouxte le complexe judiciaire.

La situation actuelle des bâtiments témoigne d'une dégradation avancée liée à un projet d'extension longtemps envisagé mais finalement non réalisé. Cette perspective d'agrandissement, censée intégrer une réhabilitation complète, a conduit à différer les investissements d'entretien courant. La persistance de cette stratégie d'attente a engendré une détérioration accélérée du patrimoine bâti, compromettant aujourd'hui les conditions d'exercice de la fonction judiciaire et nécessitant une intervention d'urgence.



Caractéristiques des bâtiments :

Caractéristiques	Tribunal Grande Instance (A)	Eurélium (C)	Bâtiment B
Protection	-	Inscrit MH	-
Année de construction	1840	1772	1983
Catégorie ERP	3ème catégorie	3ème catégorie	5ème catégorie
Nombre de postes de travail	150	42	27
Surface de plancher (SDP)	2 630,22 m²	3 941,20 m²	876,12 m²
Nombre de niveaux	5 niveaux	8 niveaux (3 sous-sols, 5 étages)	5 niveaux (2 sous-sol, 3 étages)
Nombre de salles d'audiences	3	4	0

2- ÉTAT DES LIEUX ET DÉSORDRES CONSTATÉS

2.1 Problématiques générales

Les bâtiments souffrent de nombreux dysfonctionnements accumulés au fil des années :

- Infiltrations au niveau des toitures et des huisseries
- Problématiques structurelles (fissures, affaissements, toiture Eurelium)
- Systèmes de chauffage et équipements vétustes
- Défauts d'acoustique dans les salles d'audience
- Vétusté des équipements sanitaires
- Dégradation importante des toitures et façades
- Espaces d'accueil et salle des pas perdus vétustes (peinture, sol, éclairage)
- Performance énergétique médiocre (consommation de 234,5 kWh/m²/an)
- Système de récupération des EP vétuste
- Problème d'accessibilité PMR

2.2 Désordres spécifiques par bâtiment

Bâtiment principal (A) - Tribunal de Grande Instance

Élément	Désordres constatés
Étanchéité	TOITURE : Fuites récurrentes - infiltrations en partie droite du bâtiment
Maçonneries	FAÇADE DU TRIBUNAL : Nombreuses fissures - morceaux d'enduits qui se décrochent régulièrement
Maçonneries	Mur mitoyen avec la communauté religieuse longeant la souricière détenus - de nombreuses pierres constituant le mur tombent sur la partie grillagée menant aux geôles.

Élément	Désordres constatés
Maçonneries	Murs mitoyens avec l'ancienne Maison d'arrêt Très nombreuses et importantes fissures
Huisseries / Étanchéité / Isolation thermique	FENÊTRES: Fenêtres très anciennes, non entretenues, boiserie vétustes - Infiltrations d'eaux de pluie endommageant les sols de bureau - Importante déperdition d'énergie.
Maçonneries / Plomberie	SALLE D'AUDIENCE 3ème étage et accès BUREAU PRÉSIDENTE : Salle vétuste (mobiliers fixés au sol et très anciens, configuration inadaptée) - Accès au bureau de la présidente non fonctionnel - Bureau de la présidente très isolé.
Maçonnerie / Peinture	SALLE DES PAS PERDUS : Peinture des murs et plafonds abîmés, sol à rénover - Infiltration au niveau de la porte principale,
Problème chauffage	Equipements chauffage et ECS vétustes
Equipements électriques	Mise en conformité nécessaire, éclairage vétuste
Mise en accessibilité	Mise au norme PMR nécessaire

Bâtiment (B)

Élément	Désordres constatés
Étanchéité	TOITURE : Plusieurs fuites et infiltrations signalées lors de grosses pluies.
Menuiserie/ Peinture	Étages : Peinture des murs et plafonds abîmés, sol à rénover

Bâtiment Eurélium (C) et ses annexes (la conciergerie et le bâtiment CD28)

Élément	Désordres constatés
Structure	Présence de fissure et de cavité en sous-sol, problématique structurelle du bâtiment annexe
Étanchéité	TOITURE : Fuites et infiltrations très sévères - Chute d'une des deux cheminées à recréer à l'identique - Charpente dégradée.
Rénovation / Maçonnerie	LOCAL FOURNITURE : Local installé dans les anciennes dépendances, très vétuste avec présence de champignon.
Problème acoustique	SALLES D'AUDIENCE RDC, SALLE D'AUDIENCE 1er ÉTAGE
Problème chauffage	Equipements chauffage et ECS vétustes
Accessibilité	Mise en conformité PMR

Élément	Désordres constatés
Salles archives et scellées	Création d'espaces d'archives et scellés en sous-sol nécessaire

2.3 Problématiques spécifiques supplémentaires du bâtiment Eurelium

- **Affaissement du sol** : Une nacelle mobile a provoqué un affaissement du sol côté cour d'honneur lors de travaux de mise en sécurité
- **Présence de cavités** : Des diagnostics géotechniques ont révélé la présence de cavités au niveau des sous-sols et de l'entrée du bâtiment
- **Caves non explorées** : L'Eurélium est situé au-dessus de plusieurs niveaux de caves partiellement explorées (certaines parties condamnées ou non visibles)
- **Présence de champignon lignivore "Polypore des caves"** : Le diagnostic de l'annexe du bâtiment Eurélium a révélé la présence de ce champignon

3- BESOINS ET OBJECTIFS DE LA RÉHABILITATION

3.1 Objectifs généraux

La mission de maîtrise d'œuvre a pour objectif principal la réhabilitation complète de la Cité Judiciaire et le réaménagement du bâtiment DC28 afin de :

- Garantir la pérennité et la sécurité des bâtiments
- Améliorer les conditions de travail du personnel judiciaire
- Assurer un accueil de qualité pour les justiciables
- Optimiser la performance énergétique et environnementale
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural
- Adapter les espaces aux besoins fonctionnels actuels de la juridiction (création de salles d'audiences, aménagement de bureaux dans le bâtiment CD28)
- Création d'espace d'archives

3.2 Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention comprend :

- Le bâtiment A (Tribunal de Grande Instance)
- Le bâtiment B (Tribunal des enfants)
- Le bâtiment C (Eurélium) et ses annexes (conciergerie)
- **Le bâtiment CD28** (actuellement occupé par le Conseil départemental), à intégrer pleinement dans le projet pour un futur usage judiciaire. Ce bâtiment devra faire l'objet d'une attention particulière lors des études et être inclus dans le périmètre des travaux. Le programme de travaux devra permettre la création de nouvelles salles d'audience et bureaux
- **La maison d'arrêt** : aujourd'hui il existe dans la maison d'arrêt des espaces d'archives et scellés aménagés. Le périmètre des travaux intègre l'évacuation de l'aménagement de ces espaces et trouver un nouveau lieu au sein des trois bâtiments. Le périmètre des travaux devra donc intégrer la recherche d'espaces conformes pour y intégrer le volume nécessaire d'espaces d'archives et scellés dans les trois autres bâtiments

3.3 Nature des travaux à réaliser (non exhaustive)

3.3.1 Travaux structurels

- **Consolidation du mur de clôture mitoyen avec le bâtiment A**
- **Consolidation des ouvrages fragilisés** (murs, escaliers, charpente, dalle, fondation)
- **Traitement des désordres dans les sous-sols et caves**
- **Traitement de l'affaissement du sol dans la cour d'honneur de l'Eurélium**

3.3.2 Travaux de clos-couvert

- **Réfection complète ou partielle des toitures des trois bâtiments**
- **Traitement des façades et réparation des fissures structurelles**
- **Remplacement des huisseries vétustes**
- **Traitement du confort d'été**

3.3.3 Travaux de réaménagement et de rénovation

- Réorganisation fonctionnelle des espaces intérieurs
- **Réhabilitation acoustique des salles d'audience**
- Rénovation des espaces intérieurs dégradés (peintures, sols, etc.)
- Réaménagement de plusieurs bureaux avec prise en compte du mobilier et des besoins électriques
- **Changement du mobilier de la salle d'audience du bâtiment A**
- **Aménagement complet du bâtiment CD28** pour répondre aux besoins spécifiques de la juridiction, pouvant inclure :
 - Création d'une nouvelle salle d'audience
 - Aménagement d'espaces d'archives adaptés
 - Création de bureaux et d'espaces de travail
 - Mise en place des équipements techniques nécessaires au fonctionnement judiciaire
 - Traitement acoustique et thermique des espaces
 - Mise aux normes complète (sécurité, accessibilité, etc.)

Transfert des archives installées dans l'ancienne maison d'arrêt vers des espaces réaménagés :

- Diagnostic exhaustif des volumes d'archives actuellement situés dans l'ancienne maison d'arrêt
- Évaluation des besoins actuels et futurs en matière de conservation des archives
- Étude des contraintes réglementaires spécifiques à l'archivage judiciaire
- Élaboration de plusieurs scénarios de relocalisation des archives au sein des bâtiments A, B et C
- Proposition d'aménagements dédiés aux archives (rayonnages, accès, sécurité, ventilation)
- Prise en compte des flux et de l'accessibilité pour le personnel
- Intégration dans le programme des travaux d'aménagement des archives dans un autre bâtiment de la cité judiciaire

3.3.4 Mise en conformité

- Mise en conformité électrique
- Mise aux normes réglementaires pour les établissements recevant du public (ERP, SSI, etc.)
- Traitement des problèmes sanitaires (**présence de champignon lignivore, etc.**)

3.3.5 Travaux énergétiques

- **Réhabilitation énergétique** (isolation, équipements techniques, etc.)

3.3.6 Travaux extérieurs

- Amélioration des cheminements extérieurs, clôtures, murets
- Ravalement des façades

- Réfection des réseaux EP et autres nécessaires pour pallier aux problèmes d'infiltration et d'étanchéité

Il est demandé dès la phase diagnostic d'intégrer dans le champ des études le bâtiment CD28 actuellement occupé par le conseil départemental afin d'identifier les problématiques et les travaux nécessaires pour un futur usage du bâtiment par la juridiction. Il s'agit de proposer des scénarios d'aménagements en lien avec les besoins spécifiques collectés lors des réunions de travail avec la juridiction pour connaître leurs besoins (nouvelle salle d'audience, espaces archives, bureaux, etc.)

Les travaux devront intégrer la création de salles d'audiences et bureaux selon les besoins de la juridiction.

4. CONTRAINTES SPÉCIFIQUES

4.1 Contraintes patrimoniales

- Bâtiment Eurélium inscrit aux Monuments Historiques, nécessitant le respect des règles patrimoniales et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France
- Site en zone de présomption de prescription archéologique

4.2 Contraintes d'exploitation

- Continuité de service pendant les travaux (bâtiments en activité quotidienne)
- Organisation des travaux par phases pour minimiser l'impact sur le fonctionnement judiciaire
- Sécurisation des zones de chantier avec prise en compte des flux publics et confidentiels

4.3 Contraintes administratives

- Convention d'occupation de l'Eurélium entre le Ministère de la Justice et le Conseil Départemental du Loir, propriétaire du bâtiment
- Coordination avec les différentes parties prenantes (Ministère, juridiction, ABF, collectivités)

4.4 Contraintes techniques

- Zones inaccessibles nécessitant des investigations complémentaires (caves, parties condamnées)
- Présence de pathologies spécifiques (mérule, affaissements)
- Complexité structurelle des bâtiments anciens

5. COMPÉTENCES REQUISES

La mission de maîtrise d'œuvre nécessite de disposer des compétences suivantes :

- Monuments historiques (architecte de patrimoine)
- Ingénierie structurelle (avec expertise en reprise en sous-œuvre)
- Thermique, fluides, VMC
- Acoustique
- Électricité (courants forts et faibles)
- Second œuvre
- Couverture et charpente bois
- Maçonnerie traditionnelle en pierre
- Accessibilité
- Sécurité active et passive
- Systèmes de sécurité incendie (SSI)

- Énergies renouvelables
- Expertise en travaux en présence amiante, plomb, champignon lignivore
- Conception de mobilier sur mesure pour la salle d'audience ou SAUJ
- Construction durable et performance environnementale

6. MÉTHODOLOGIE ET PHASAGE (sera développé en phase offre)

- Prise de connaissance approfondie des lieux et des diagnostics existants
- Réalisation d'investigations complémentaires (structure, fluides, réseaux, etc.)
- Étude du bâtiment CD28 pour identifier l'ensemble des problématiques techniques et fonctionnelles
- Organisation de plusieurs réunions spécifiques avec la juridiction pour collecter leurs besoins concernant le bâtiment CD28
- Prise en compte des besoins volumétriques des archives et scellés aujourd'hui présents dans la maison d'arrêt
- Recherche de solutions pour la relocalisation des espaces archives et scellés dans les bâtiments A, B et C
- Élaboration des scénarios d'intervention
- Conception des solutions techniques adaptées
- Optimisation du phasage des travaux pour maintenir l'activité
- Consultation des autorités compétentes (**ABF, services d'urbanisme, DRAC, etc.**)
- Mise en place de scénarios et prescriptions pour réduire les nuisances pour la phase travaux
- Organisation et suivi du chantier en site occupé
- Visa des plans et dossiers techniques
- Contrôle rigoureux de la qualité des travaux
- Gestion des interfaces avec les utilisateurs
- Réorganisation des travaux si nécessaire pour que le tribunal maintienne son fonctionnement

7. CALENDRIER, BUDGET ET ARBITRAGES

7.1 Calendrier prévisionnel

- Lancement de la consultation MOE : **juin 2025**
- Désignation du MOE : **octobre 2025**
- Finalisation APS, APD, PRO DCE : **février 2026**
- Dépôt des autorisations administratives : **février 2026**
- Publication des marchés de travaux : **mars 2026**
- Notification des marchés de travaux : **mai 2026**
- Début des travaux : **juin 2026**
- Travaux : **2026, 2027, 2028**

7.2 Enveloppe financière

- **Budget des travaux : 5 000 000 euros TTC**

7.3 Arbitrages et priorisation

Compte tenu de l'enveloppe budgétaire définie pour cette opération et de l'ampleur potentielle des travaux identifiés, le maître d'œuvre devra :

- **Procéder à une hiérarchisation des travaux** selon leur degré d'urgence et leur caractère critique pour le maintien de l'activité judiciaire

- **Établir plusieurs scénarios d'intervention** respectant l'enveloppe budgétaire allouée
- **Proposer une répartition claire du budget** entre les différents bâtiments et postes de travaux
- **Identifier les travaux prioritaires incontournables** (sécurité structurelle, étanchéité, mise aux normes réglementaires) et les travaux secondaires pouvant être reportés si nécessaire
- **Présenter au maître d'ouvrage des options d'arbitrage** avec leurs avantages, inconvénients et impacts à court, moyen et long terme
- **Argumenter les choix techniques** pour garantir le meilleur rapport qualité/prix/durabilité dans les propositions

Ces arbitrages feront l'objet d'une concertation avec le maître d'ouvrage et la juridiction avant validation définitive du programme de travaux.

8. NOTE IMPORTANTE AU MAÎTRE D'ŒUVRE

Il est expressément précisé que la liste des désordres et des besoins mentionnés dans ce document est non exhaustive. Il appartient au Maître d'Œuvre, dans le cadre de sa mission, d'intégrer toutes parties et travaux jugés nécessaires pour mener à bien cette opération de réhabilitation et aménagement du bâtiment dit « CD28 ».

Le Maître d'Œuvre devra réaliser ses propres investigations et diagnostics complémentaires afin de proposer une solution globale et pérenne répondant aux enjeux fonctionnels, techniques et patrimoniaux de cet ensemble immobilier judiciaire.

Cette programmation de réhabilitation est considérée comme urgente en raison de l'état de dégradation avancée des bâtiments et de l'impact sur le fonctionnement quotidien des services judiciaires.

Mission Complémentaire en Option

Contexte et objectifs

Le Département Immobilier souhaite mener une étude prospective d'extension et de restructuration de la Cité Judiciaire de Chartres afin d'optimiser son fonctionnement global et d'anticiper les besoins futurs de la juridiction.

Cette mission complémentaire vise à :

- **Étudier la faisabilité d'une extension du bâtiment Eurélium** côté parking
- **Repenser l'aménagement des espaces extérieurs** pour améliorer les liaisons inter-bâtiments
- **Réorganiser fonctionnellement les services** pour optimiser l'articulation entre les trois bâtiments (A, B et C)
- **Améliorer les flux et parcours des différents publics** (justiciables, professionnels, personnel)

Périmètre de la mission

Phase 1 : Étude de faisabilité

Analyse contextuelle :

- Étude d'opportunité et de faisabilité architecturale, technique et réglementaire
- Analyse des contraintes patrimoniales (proximité Eurélium inscrit MH)
- Évaluation des contraintes urbaines et environnementales
- Diagnostic des besoins actuels et projection des besoins futurs de la juridiction

Études techniques préliminaires :

- Analyse géotechnique du secteur d'extension envisagé
- Étude des réseaux existants et adaptations nécessaires
- Évaluation de l'impact sur le fonctionnement en phase chantier
- Compatibilité avec les travaux de réhabilitation du programme principal

Phase 2 : Avant-projet sommaire

Conception architecturale :

- **Élaboration du parti architectural** respectant les contraintes patrimoniales
- **Étude volumétrique** de l'extension en harmonie avec l'existant
- **Réorganisation fonctionnelle globale** des trois bâtiments
- **Optimisation des circulations** et traitement des interfaces

Programme fonctionnel :

- Définition des nouveaux espaces (salles d'audience, bureaux, archives, etc.)
- Répartition optimisée des services entre les quatre bâtiments
- Amélioration de l'accueil du public et des conditions de travail
- Création de liaisons fonctionnelles entre bâtiments

Concertation et validation

Il est demandé de prévoir des réunions et des ateliers spécifiques avec l'ensemble des parties prenantes :

Partenaires institutionnels :

- Services de la Ville de Chartres
- **Architecte des Bâtiments de France (ABF)**
- **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)**
- Conseil Départemental d'Eure-et-Loir
- Service départemental d'archéologie
- Services d'urbanisme et d'instruction des permis

Utilisateurs finaux :

- **Juridiction de Chartres** (magistrats, greffiers, personnels)
- Représentants des usagers (barreaux, huissiers, etc.)
- Services de sécurité et maintenance

Livrables attendus

La maîtrise d'œuvre doit fournir une proposition de projet concerté comprenant :

Documents graphiques

- **Plans de situation et d'implantation** (échelles 1/500e et 1/200e)
- **Plans des niveaux en 2D** avec réorganisation fonctionnelle (échelle 1/100e)
- **Coupes et façades** de l'extension projetée (échelle 1/100e)
- **Axonométries éclatées** montrant l'articulation entre bâtiments

- **Images de synthèse extérieures** (insertion paysagère, vues d'ensemble)
- **Images de synthèse intérieures** (espaces représentatifs)

Documents techniques et financiers

- **Notice architecturale et technique**
- **Estimation financière** de l'opération d'extension (€ HT et TTC)

Documents de concertation

- **Synthèse des ateliers** et validation des parties prenantes
- **Dossier de présentation** pour les instances décisionnelles
- **Note de compatibilité** avec les contraintes patrimoniales et urbaines

Objectifs de performance

Le projet devra démontrer :

- **Amélioration significative du fonctionnement** de la cité judiciaire
- **Respect strict des contraintes patrimoniales** (inscription MH)
- **Optimisation des coûts** de construction et d'exploitation
- **Phasage réalisable** en maintien d'activité
- **Évolutivité** pour répondre aux besoins futurs

Cette mission complémentaire permettra au maître d'ouvrage de disposer d'**une vision prospective claire** pour les développements de la Cité Judiciaire, en complément de la réhabilitation d'urgence faisant l'objet du marché principal.