



AFFAIRE SUIVIE PAR Frédéric RONGEART

P : 06 10 57 69 89

✉ : frederic.rongear@justice.gouv.fr

✉ : DI.DIR-SG-SUD@JUSTICE.GOUV.FR

PALAIS DE JUSTICE DE TOULOUSE

RÉFECTION DES TOITURES TERRASSES

FICHE PROGRAMME

(V3 – JUILLET 2025)

1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Le Palais de Justice de Toulouse a fait l'objet d'agrandissements entre 1992 et 2008 et de réhabilitations lourdes jusqu'en 2014.

Le Palais de Justice est en activité tous les jours de l'année. Il est dans un tissu urbain dense.

Cet ensemble est considéré comme en bon état.

Les étanchéités des toitures terrasses de la partie la plus récente présentent toutefois des points faibles à traiter. Aussi un diagnostic technique des toitures terrasses a-t-il été réalisé en février 2025, avec pour objectif de :

- Recenser les technologies pouvant être mise en œuvre en listant leurs avantages et inconvénients.
- d'envisager la mise en œuvre d'étanchéités présentant des caractéristiques réflexives et émissives intéressantes (produits type « Cool roof »), au regard de la faisabilité technique et de la faisabilité au regard de l'urbanisme et du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ;
- d'étudier la possibilité d'un renforcement de l'isolation des toitures terrasse en prenant en compte les contraintes des travaux embarqués (réhausse, relevés d'étanchéité, ...) ;
- Améliorer les évacuations d'eau et les écoulements vers celles-ci ;
- Relatif à l'entretien et aux contrats de maintenance ;

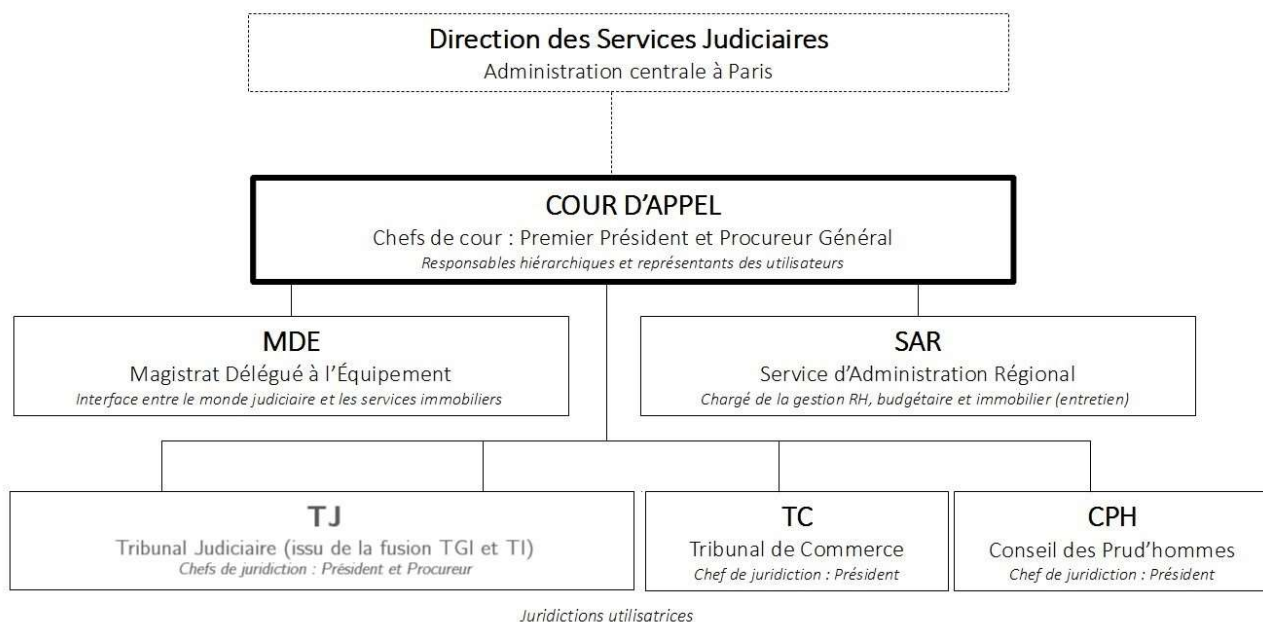
Une mission complémentaire de diagnostic des équipements techniques placés en toitures terrasses sera confiée au maître d'œuvre, avec une compétence CVC requise dans l'équipe.

Des contraintes de protection patrimoniale s'imposant au site (inscription des toitures de la CA, intégration dans le plan de sauvegarde de Toulouse), la présence d'un architecte sera également attendue au sein de l'équipe en vue d'examiner avec l'ABF l'impact de la surélévation des équipements.

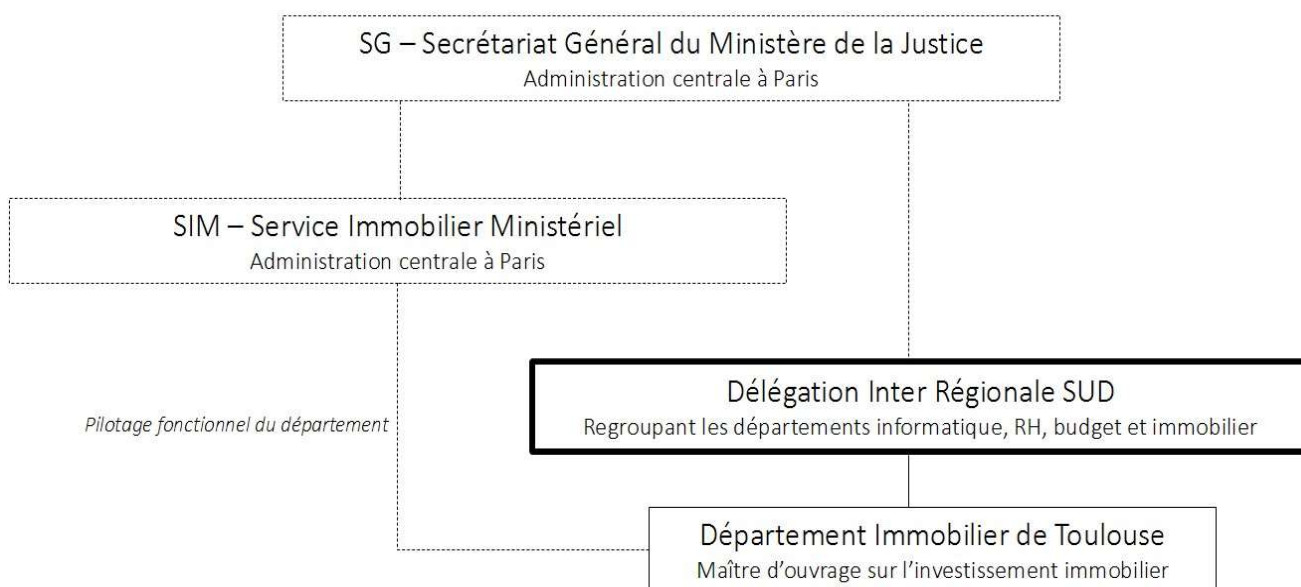
2. ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

La gestion des opérations immobilières s'organise d'une part autour de la Direction des Services Judiciaires, représentée localement par la cour d'appel (utilisateurs bénéficiaires) et d'autre part sous la maîtrise d'ouvrage du Secrétariat Général représenté localement par la Délégation Inter-régionale SUD, au sein de laquelle se situe le département Immobilier de Toulouse. Ces services font tous partie du Ministère de la Justice.

ORGANIGRAMME UTILISATEURS BÉNÉFICIAIRES



ORGANIGRAMME MAÎTRISE D'OUVRAGE



Pour cette opération, une organisation spécifique sera envisagée avec la mise en place d'un comité de pilotage (copil) réunissant des représentants des utilisateurs bénéficiaires et de la maîtrise d'ouvrage, mais également l'exploitant.

Une présentation des études au copil est prévue à la fin des études.

L'ordonnancement envisagé des travaux sera étudié au regard de la continuité de service (obligatoire, 7j/7) et de confort d'accueil du public.

3. OBJECTIFS GENERAUX DE L'OPERATION

Il convient de remédier aux non-conformités ainsi qu'aux pathologies relevées en toitures terrasses, sur la base de celles qui ont été mises en évidence dans l'audit dédié réalisé en février 2025, et de réaliser le programme de travaux qui y conduit.

Un diagnostic propre aux équipements techniques, aux gaines et gaines de fluides, en toitures terrasses permettra également de déterminer, dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre, l'obligation réglementaire et/ou technique de les remplacer, éventuellement dans le cadre de la présente opération, voire d'une ultérieure.

Au regard de ce diagnostic, plusieurs scénarii seront étudiés en APS et APD avec a minima, en base : aucun équipement remplacé à neuf , et un autre scénario : certains équipements remplacés à neuf.

4. ETAT DES LIEUX

- Présentation du site

Le Palais de Justice se situe dans le Sud du centre-ville de Toulouse, entre les Allées Jules Guesde et les Places du Salin et du Parlement.

- Présentation générale du bâtiment



Le Palais de Justice regroupe aujourd'hui les services du Tribunal Judiciaire (TJ) et de la Cour d'Appel (CA). Rénové et agrandi entre 1992 et 2008, le bâtiment est en bon état.

Adresse	6 Place du Salin (Cour d'Appel), 2 allées Jules Guesde (TJ), Rue des Fleurs (Cour d'Assises) 31000 Toulouse
Activité	Palais de Justice
Juridictions	Cour d'Appel (CA) et Tribunal Judiciaire (TJ)
Statut juridique	Propriété Etat
Date de livraison	entre 1469 et 2008
Classement ERP	Type WL 2ème catégorie
Protection MH	Inscription partielle
Nombre de postes de travail	543
Volumes , surfaces et locaux particuliers	
Volumétrie	5 niveaux en infrastructure et 6 en superstructure (R+5)
Surface terrain	10 969 m ²
Emprise au sol	8 212 m ²
SHON	22 156 m ²
Nombre de salles d'audiences	17



☐ Toitures terrasses concernées :



5. EXIGENCES DU SITE ET CONTRAINTES

> Exigences fonctionnelles

Le Palais de Justice est en activité tous les jours de l'année.

Un des enjeux de cette opération sera de réaliser les travaux sur un site en fonctionnement avec une continuité de service (maintien de l'activité judiciaire), dans des conditions de sûreté à respecter.

Les techniques et matériels envisagés devront minimiser les perturbations des audiences et des flux, ainsi que les gênes vis-à-vis des agents et du public du PJ.

> Exigences environnementales

Le ministère de la Justice attache une importance significative à la réduction de l'impact environnemental de ses opérations immobilières.

Pour les toitures terrasses qui auront le cas échéant été identifiées lors des études, des solutions pourront être proposées dans cette perspective (panneaux photovoltaïques, végétalisation, cool roof ? ...).

> Contraintes réglementaires

- Urbanisme / périmètre MH / périmètre sauvegardé / propriété artistique
- ERP, RSD
- Code du travail
- Environnement / déchets

6. ORGANISATION DES TRAVAUX

Le site offre peu de place pour des installations de chantier. Seule la cour des fleurs (côté rue de Fleurs) peut accueillir une base vie et une zone de stockage (modeste).

A noter que les installations sont maintenues par des contrats passés auprès de sociétés privées. Le titulaire prévoira tous les échanges nécessaires au projet, à la compatibilité des équipements et à la maintenance future avec ces prestataires.

7. PLANNING PREVISIONNEL

Le planning enveloppe global suivant est à respecter :

- Etudes conception : 2nd semestre 2025 à 1er semestre 2026 ;
- Consultation des entreprises / choix : 1er semestre 2026 / 3ème trimestre 2026 ;
- Travaux et remise aux utilisateurs : 1er semestre 2027.

8. BUDGET PRÉVISIONNEL

L'enveloppe prévisionnelle de travaux disponible est de 500 000,00 € HT, valeur juin 2025.

Cette approche budgétaire n'inclut pas les prestations suivantes :

- La réfection de la couverture et du chéneau de la toiture de la Grand'Chambre (hors programme) ;
- Les droits de voirie ;
- Le remplacement des gaines techniques ;
- Remplacement éventuel des équipements obsolètes ;

9. DOCUMENTATION DISPONIBLE

Les candidats sont destinataires du diagnostic technique des toitures terrasses réalisé en février 2025, ainsi que de la liste actualisée des équipements techniques, gaines et gaines de fluides, en toitures terrasses.

Le titulaire sera destinataire en outre:

- Des plans DWG des toitures et, sur demande, des niveaux intérieurs du palais de justice ;
- Rapport d'entretien des terrasses – SMAC ;
- CCP marché de maintenance, d'entretien des toitures, gouttières, cheneaux et descentes ;
- Les DOE, très nombreux mais non exhaustif et parfois incomplets, seront mis à la disposition du titulaire soit en partie sous forme papier en lecture dans les locaux d'exploitation du palais de justice, soit en partie sous format informatique et notamment :
 - Lot 02 Étanchéité (DOE informatique partiel) ;
 - Lots 08 et 09 Plomberie et évacuation EP (DOE informatique partiel) ;