

AFFAIRE SUIVIE PAR Laurent VIGUIER

P : 0676492917

□ : laurent.viguier@justice.gouv.fr

□ : DL.DIR-SG-SUD@JUSTICE.GOUV.FR

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER – SITE
FLOTTE**

REFECTION DES TOITURES TERRASSES

FICHE PROGRAMME

(V1 – JUILLET 2025)

1. CONTEXTE DE L'OPERATION



Mis en service en 1996, le bâtiment de Bernard Kohn abritant actuellement le tribunal judiciaire (TJ) de Montpellier est situé place Pierre Flotte à proximité immédiate des jardins du Peyrou, dans un tissu urbain très dense. Mélange de béton et verre, ce site a une particularité avec sa toiture terrasse (environ 5000 m²), constituée d'éléments géométriques et souvent considérée comme la 5^e façade du bâtiment.

Cette façade connaît depuis plusieurs années des désordres et des infiltrations, impactant le fonctionnement de la juridiction. La récurrence des sinistres et les contraintes d'intervention liées en partie à la conception du bâtiment ont justifié l'inscription d'une opération de réfection de la toiture terrasse dans la circulaire de programmation immobilière judiciaire 2025.

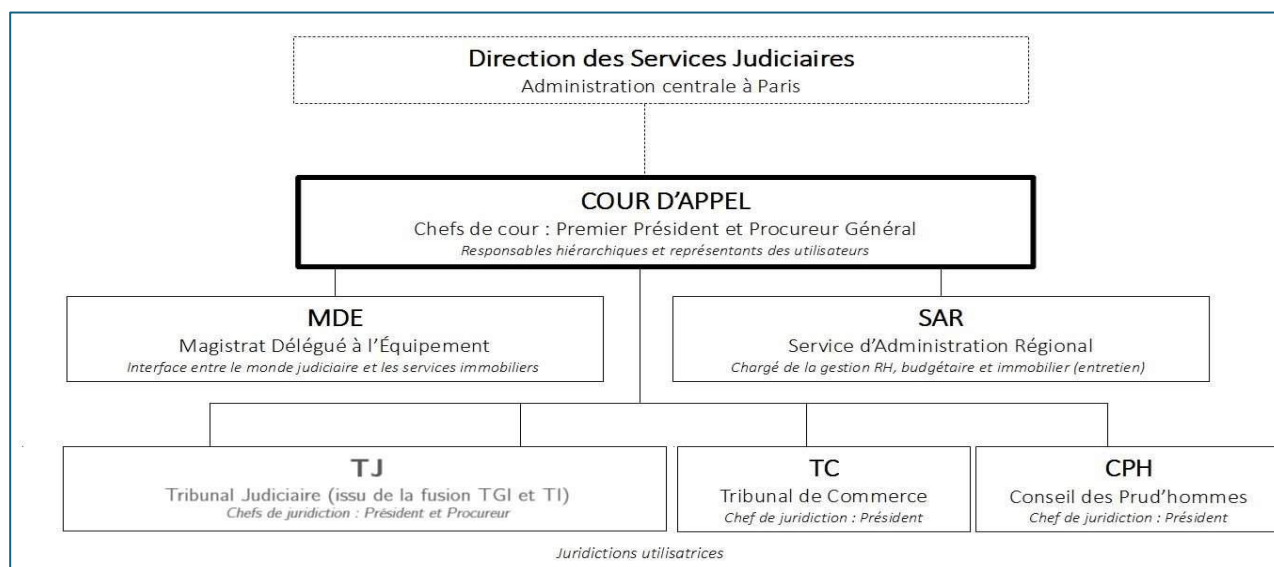
L'objectif du projet porte sur la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse, y le remplacement de l'isolant, l'adaptation de certains équipements de sécurisation, la suppression ou la mise en conformité de plusieurs puits de lumière. Située dans le périmètre des allées du Peyrou ainsi que dans le PSMV de Montpellier, l'opération nécessitera la validation de l'architecte concepteur (Bernard KOHN), à consulter dans le cadre des études.

Cette opération vise également à faciliter les interventions ultérieures de maintenance sur la couverture en limitant les manutentions d'éléments lourds, tout en respectant l'image architecturale en engageant une réflexion sur la nature des éléments d'habillage architecturaux, en proposant des matériaux moins contraignants pour l'exploitation-maintenance. Il s'agit de revoir la nature des protections solaires des puits de lumière pour améliorer leur durabilité.

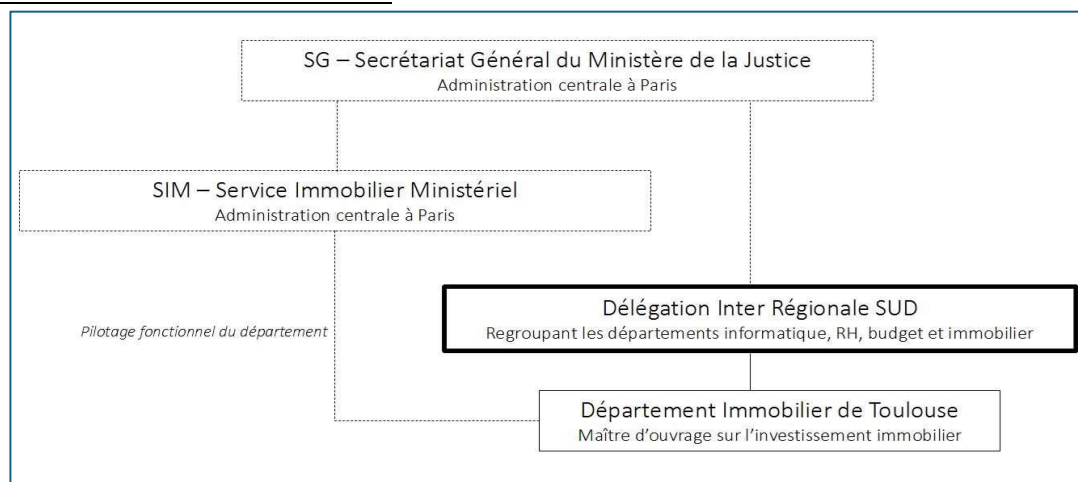
2. ORGANISATION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

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 restreint (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), de la sûreté du site et du confort d'accueil du public.

3. OBJECTIFS GENERAUX DE L'OPERATION

En sus des éléments présentés en contexte, il convient de remédier aux pathologies relevées en toiture terrasse et de les anticiper, sur la base de celles qui seront relevées lors de l'élément de mission DIAG de la présente opération et de réaliser le programme de travaux qui y conduit, en concertation avec la DRAC et l'ABF.

Un diagnostic propre aux équipements techniques, aux éventuelles gaines aérauliques, gaines de fluides, descentes d'eau pluviales etc...., 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 et/ou de les déplacer, éventuellement dans le cadre de la présente opération, voire d'une ultérieure.

Le périmètre d'intervention comprend, de manière non exhaustive :

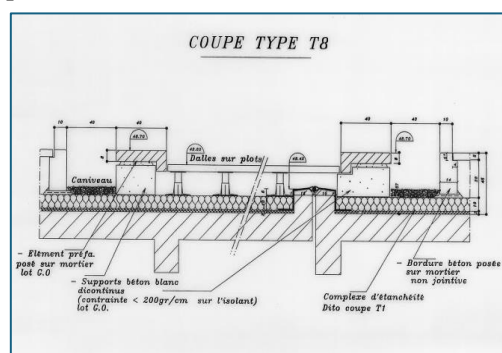
- Les couvertures, et plus précisément l'ensemble de l'étanchéité des toitures terrasses, tous les ouvrages associés aux couvertures : fenêtres de toit, événements et cheminées, lignes de vie, dispositifs anti-pigeon ...
- Les ouvrages EP, et plus précisément l'ensemble des zingueries, chéneaux et descentes
- L'ensemble des éléments d'ornements sur la toiture
- Les puits de lumière

4. ETAT DES LIEUX

Présentation du site

Adresse	Place Pierre Flotte 34040 MONTPELLIER
Activité	Juridiction judiciaire (palais de justice)
Juridictions	Tribunal judiciaire (TJ)
Statut juridique	Propriété Etat
Date de livraison	1996
Classement ERP	Type WL 2ème catégorie
Protection MH	PSMV – site du Peyrou
Nombre de postes de travail	350
Volumes, surfaces et locaux particuliers	
Volumétrie	2 niveaux en infrastructure et 3 en superstructure (R+2)
Surface terrain	8 052 m ²
Emprise au sol	6 007 m ²
SHON	15 509 m ²
Nombre de salles d'audiences	7
Surface salle des pas perdus	1 400 m ² environ
Geôles	2 grandes cellules (capacité 10 p environ) et 4 petites (individuelles)

Description type du complexe d'étanchéité, extrait DOE :



5. EXIGENCES DU SITE ET CONTRAINTES

> Exigences architecturales

Trente ans après la mise en service du bâtiment, et au regard des évolutions climatiques modifiant la pérennité des aménagements, cette opération vise la réfection de l'étanchéité inversée de la toiture terrasse y compris l'isolation, l'adaptation de certains équipements de sécurité, la suppression ou la mise en conformité de plusieurs puits de lumière. Elle doit également permettre de faciliter l'entretien de la toiture terrasse en proposant des matériaux passifs moins contraignants pour l'exploitation-maintenance, en lien avec les services de la DRAC et l'ABF, du fait de la vue depuis les jardins du Peyrou.

En sus des difficultés technique et architecturale, le projet doit intégrer le fonctionnement du TJ en continu, ERP occupé et sécurisé, sans possibilité de déménagement. Il devra également se baser sur une réflexion des moyens de maintenance futurs du complexe d'étanchéité, la prise en considération de solutions innovantes concernant les matériaux employés et le choix d'une isolation thermique efficace vis-à-vis du confort d'hiver.

> Exigences fonctionnelles

Le TJ est un ERP occupé sécurisé, 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 en particulier être proposées : optimisation de l'albédo, mise en œuvre de matériaux bio-sourcés, valorisation des déchets...

> Contraintes réglementaires

- Urbanisme / périmètre MH / périmètre sauvegardé / propriété artistique
- ERP, RSD
- Protection de l'édifice par droit d'auteur
- Code du travail

> Clauses environnementales

- L'équipe de maîtrise d'œuvre veillera à la qualité environnementale du projet. Il est ainsi demandé de privilégier les matériaux vertueux et les produits respectueux de l'environnement et de favoriser les choix techniques ayant un impact réduit sur l'environnement.
- La maîtrise d'ouvrage souhaite favoriser également le réemploi autant que possible, dans un souci de maîtrise et de réduction des déchets. Environnement / déchets

6. ORGANISATION DES TRAVAUX

Le site offre peu de place pour des installations de chantier.

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 :

- Études conception : 2026 ;
- Consultation des entreprises / choix : fin 2026, début 2027 ;

- Travaux : 2027-2028.

8. BUDGET PREVISIONNEL

L'enveloppe prévisionnelle de travaux disponible est de 1 200 000,00 € HT, valeur août 2025.

9. DOCUMENTATION DISPONIBLE

Le titulaire sera destinataire de différents documents (plans, CCTP marchés de maintenance, DOE...).