



**MINISTÈRE
DE LA JUSTICE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat Général

**Délégation Interrégionale Sud (DIR SG SUD)
Département de l'Immobilier de Toulouse**

**Palais de justice de Cahors
Rénovation énergétique
Référence PLACE : N°25-Cahors-energie-MOE**

Fiche programme de l'opération

Version 24/09/2025



1. CONTEXTE DE L’OPERATION

Le palais de Justice de Cahors, construit en 1865 figure parmi les sites les plus énergivores du ressort de la cour d’appel d’Agen. Pour autant, les occupants se plaignent des conditions de confort des bureaux, en été comme en hiver.

Le contexte réglementaire actuel vise à optimiser les performances énergétiques des bâtiments et à améliorer le confort thermique des sites de l’état à travers le Dispositif Eco Efficacité Tertiaire DEET et le Décret BACS.

Au travers d’un Audit Thermique portant sur les décrets BACS et DEET, la DIR SG SUD a souhaité identifier certaines causes de ce dysfonctionnement ainsi que les solutions correctives à apporter. Il s’agit aujourd’hui de mettre en œuvre les actions correctives listées dans l’Audit Thermique.

2. OBJECTIF DE L’OPERATION

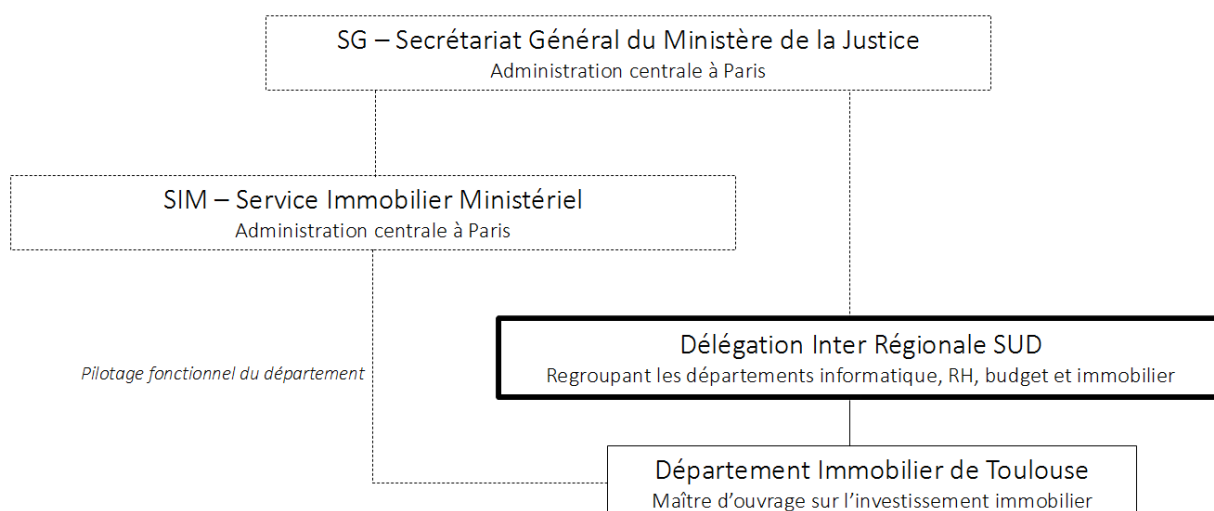
L’objectif de l’opération est d’atteindre les préconisations des décrets BACS et DEET en termes de performance énergétique du bâtiment tout en assurant aux occupants des conditions normales d’activité en particulier en confort d’été.

Ainsi, la mission de MOE, objet de la présente consultation, comprend un DIAG TCE visant à compléter l’Audit Thermique notamment concernant la mise en œuvre technique, structurelle et architecturale des propositions émises, une mission de MOE de base.

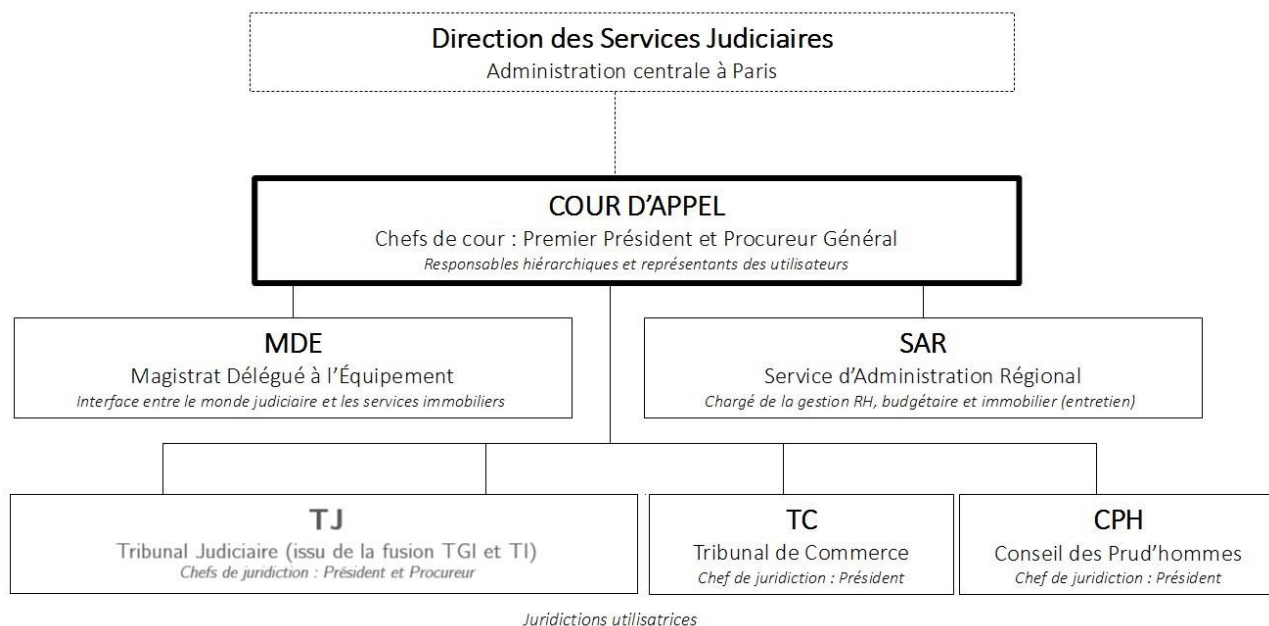
3. PRESENTATION DE LA MAÎTRISE D’OUVRAGE

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 MAITRISE D’OUVRAGE



ORGANIGRAMME UTILISATEURS BENEFICIAIRES



ADRESSE ET CORRESPONDANT

Ministère de la Justice DIR SG SUD / DI Cité Administrative de Toulouse 1, place Emile Blouin CS 20009 31952 TOULOUSE Cedex 9	Correspondant : Olivier BIDEAU P : 07 77 80 49 92 M : olivier.bideau@justice.gouv.fr M : di.dir-sg-sud@justice.gouv.fr
--	---

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, et éventuellement élargi à l'exploitant.

Une présentation des études au copil est prévue à chaque fin d'élément de mission.

4. ETAT DES LIEUX

DONNEES DE BASE :

Ressort de la Cour d'Appel de	Agen
Département / Commune	Lot
Bâtiments / Statut juridique	Palais de Justice
	Bâtiment R+2
Adresse	Boulevard Léon Gambetta, 46000 Cahors
Surface de plancher	2 939 m ²
Juridictions	Tribunal Judiciaire
Date de construction	1865
Classement ERP	Type W 4ème catégorie
Protection / zone protection MH	Périmètre du site patrimonial remarquable
Station météo	Gourdon (distance : 32km de Cahors)

Horaires d'occupation	L	M	M	J	V	S	D
Heure d'ouverture au public	08 :30	08 :30	08 :30	08 :30	08 :30	-	-
Heure de fermeture au public	17 :00	17 :00	17 :00	17 :00	16 :00	-	-



ETUDES PREALABLES

Avant d'engager cette opération, un diagnostic a été réalisé. Le rapport est intégré en annexe de la présente consultation :

- Audit Thermique DEET/BACS, réalisé en 2025

5. MISSION MAITRISE D'OEUVRE

Les missions confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre sont les suivantes, conformément aux éléments définis dans les articles R.2431-1 à R.2431-23 du CCP :

Les éléments de mission de base :

- APS, avant-projet sommaire
- APD, avant-projet détaillé y compris les autorisations administratives
- PRO-DCE, Projet/Dossier de Consultation des Entreprises,
- ACT, Assistance Contrats de Travaux,
- VISA, Examen de la conformité au projet et visa des études d'exécution réalisées par les entrepreneurs,
- DET, Direction de l'Exécution des marchés de Travaux,
- AOR, Assistance aux opérations de réception,

Et les missions complémentaires suivantes :

- DIA, diagnostic : la mission visera à vérifier la faisabilité de mise en œuvre des solutions préconisées sur les volets techniques, structurels et architecturaux et en confirmer la pertinence. Il sera possible de proposer des solutions alternatives.

PRECISIONS SUR LA MISSION DE BASE :

La mission de base intègre les obligations relatives à la gestion des Déchets de Chantier au sens des articles L541-1 à L541-50 et L542-1 à L542-14 du code de l'environnement et de ses textes d'application.

Elle intègre aussi les obligations relatives à la Coordination des Systèmes de Sécurité Incendie (CSSI) au sens de la norme NFS 61932. A ce titre, l'équipe de maîtrise d'œuvre assure la fonction de coordonnateur SSI.

Une obligation de mise en œuvre de SOURCING est prévue et sera décrite dans le CCAP.

Toutes propositions d'améliorations ou sujétions liées par exemple à des impossibilités techniques identifiées pendant les études (et notamment pendant la phase DIAG) pourront amener à revoir le projet et devra faire l'objet de propositions à faire valider par la maîtrise d'ouvrage. L'ensemble des prescriptions du maître d'œuvre au cours des études (choix d'équipements, de montage, de régulation...) devront être justifiées au regard de leur efficacité énergétique. En particulier, une estimation des économies d'énergie associées à chaque grand poste de travaux devra être présentée à l'issue de la phase AVP.

Il sera indispensable de veiller également à ce que les utilisateurs s'approprient rapidement les équipements auxquels ils ont accès (menuiseries, protections solaires, commandes locales dans les bureaux...) afin qu'ils soient manœuvrés utilement et lorsque nécessaire.

Le maître d'œuvre devra l'élaboration des dossiers de demande d'autorisation de travaux et de permis de construire le cas échéant et la fourniture du nombre d'exemplaires nécessaires dont un pour le maître d'ouvrage. Il sera également l'interlocuteur privilégié pour le suivi de l'instruction du permis de construire. Une ou plusieurs réunions seront nécessaires avec les services instructeurs des autorisations de travaux afin de valider les aspects architecturaux du projet au regard du périmètre du site patrimonial remarquable.

La mission DET comprend une réunion hebdomadaire de chantier sur site. L'ordonnancement et le phasage éventuel des travaux sera étudié au regard de la continuité de service et de confort d'accueil du public. Concernant le déroulement des travaux, il est précisé qu'ils auront lieu en site occupé, sans interruption d'activité au cours de l'année (continuité de service). De plus, la planification des travaux devra tenir compte et s'adapter au calendrier des audiences qui sera communiqué.

La mission MOE comprend le recollement des plans DOE dans le respect de la charte du ministère de la Justice.

6. PLANNING PREVISIONNEL

Le planning prévisionnel est détaillé comme suit :

- Démarrage des études estimé : fin 2025
- DIAG : 2 mois
- AVP : 2 mois
- PRO/DCE : 2 mois
- TRAVAUX : 6 mois – Notification fin 2026, Démarrage prévisionnel des travaux : Début 2027

Le dépôt des demandes et l'obtention des autorisations administratives se feront de manière à recevoir les arrêtés avant la notification des marchés de travaux.

7. ORGANISATION DES PRESTATAIRES INTELLECTUELS

Une équipe de maîtrise d'œuvre :

L'équipe de maîtrise d'œuvre sera composée à minima de :

- D'un architecte inscrit à l'Ordre des Architectes
- D'un ou plusieurs BE
 - En thermique, CVC et GTB/GTC
 - En électricité (CFO, CFA, SSI, Sûreté, photovoltaïque)
 - En Structure
- D'un économiste de la construction

L’équipe de maîtrise d’œuvre pourrait proposer des compétences en économie circulaire (déconstruction, réemploi) et en valorisation des CEE (Certificat d’Economie d’Energie).

Un bureau de contrôle construction

La maîtrise d’ouvrage désignera un bureau de contrôle pour les missions obligatoires L et SEI, les missions Th, GTB ainsi que la mission VIEL en fin de chantier.

La maîtrise d’œuvre pourra indiquer à la maîtrise d’ouvrage, avant désignation du BCT, les autres éléments de mission qui lui paraîtraient utiles à confier.

Un coordonnateur SPS

La maîtrise d’ouvrage désignera un coordonnateur SPS, à priori de catégorie 2, niveau 2.

Une mission de commissionnement

Une mission de commissionnement, sera éventuellement prévue afin de s'assurer que les actions menées répondent à l’usage, aux exigences et aux attentes des utilisateurs et des exploitants en matière de performance énergétique et de confort. Pour le projet, il s’agira de s’assurer de l’optimisation et de la réduction la consommation d’énergie jusqu’à l’achèvement de la période de bon fonctionnement.

8. PROGRAMME DES TRAVAUX ENVISAGES

L’Audit Thermique DEET/BACS propose les solutions listées ci-après.

SOLUTIONS TECHNIQUES ENVISAGEES A CE STADE

Traitement de l’enveloppe bâtiminaire : Ajout d’isolation et amélioration des isolations existantes. Le périmètre concerne :

- Les surfaces sous couverture
- Le long des murs des locaux non chauffés
- Remplacement des menuiseries extérieures simple-vitrage

Mise en place d’une GTC: proposition d’installation d’une GTC de classe C avec supervision. Cette solution répond aux exigences du décret BACS.

Installation d’une pompe à chaleur géothermique comme moyen de chauffage principal: afin de valoriser une solution d’énergie renouvelable type pompe à chaleur géothermique. Les études comprennent la prestation de mise en œuvre de la PAC géothermique mais aussi la faisabilité et la conception des solutions structurelles et architecturales de cette installation (périmètre). L’audit initial prévoit néanmoins la conservation de la chaudière gaz pour un usage ponctuel, en appui de la PAC en période de grand froid.

Variante en cas d’impossibilité d’installation de la PAC géothermique : Installation d’une pompe à chaleur comme moyen de chauffage principal: afin de valoriser une solution d’énergie renouvelable type pompe à chaleur. Les études comprennent la prestation de mise en œuvre de la PAC mais aussi la faisabilité et la conception des solutions structurelles et architecturales de cette installation (périmètre). L’audit initial prévoit néanmoins la conservation de la chaudière gaz pour un usage ponctuel, en appui de la PAC en période de grand froid.

Optimisation du chauffage gaz : proposition de conservation de la chaudière gaz en appui de la PAC par période de grand froid. A travers la GTC, optimisation de la régulation du chauffage au niveau de la production suivant l'occupation du bâtiment.

Optimisation du fonctionnement de la ventilation : proposition d'interventions sur les installations existantes :

- Installation de sonde CO2 raccordée à la CTA
- Mise en place d'horloge VMC suivant les horaires d'occupation des locaux

Installation d'une production solaire photovoltaïque : Les études comprennent la prestation de mise en œuvre de panneaux photovoltaïques en toiture mais aussi la faisabilité et la conception des solutions structurelles et architecturales de cette installation (périmètre). Mise en œuvre et dimensionnement sous réserve de validation auprès de l'ABF.

9. ENVELOPPE AFFECTEE AUX TRAVAUX

L'enveloppe financière affectée aux travaux par le maître d'ouvrage est de **520 000 € HT**, valeur mai 2025. Cette enveloppe inclut les travaux de mise en œuvre de la PAC géothermique et l'installation de panneaux photovoltaïques.

10. CONTRAINTES ET EXIGENCES

Contraintes réglementaires :

- Urbanisme (bâtiment non MH, en secteur SPR)
- ERP 4^{ème} catégorie
- Code du travail
- Environnement / déchets
- Décret BACS
- Décret tertiaire

Contraintes relatives au site :

- Accès
- Zones pour le chantier (dans et hors palais)

Contraintes relatives au fonctionnement du palais

- Site occupé (maintien de l'activité judiciaire)
- ERP : sécurité incendie, évacuation
- Sûreté : effraction, escortes détenus et prévenus.

Exigences relatives à la phase chantier

Les travaux se dérouleront en site occupé et en exploitation.

Le fonctionnement des juridictions, y compris la sécurité et la sûreté du site, est prioritaire sur l'organisation du chantier. L'opération sera conçue afin de minimiser les gênes liées aux travaux (prise des dispositions en concertation avec les services judiciaires ...).

Il est attendu du maître d'œuvre un planning d'opération détaillé assurant la continuité de service du tribunal judiciaire (l'accueil du public, le maintien de toutes les activités en particulier les audiences...)

11. DOCUMENTS DISPONIBLES

Fournis en annexe de la présente consultation :

- Audit Thermique DEET/BACS

Fournis au titulaire :

- Tableau des surfaces
- Plans dwg
- DOE d'opérations antérieures