



**MINISTÈRE  
DE LA JUSTICE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Secrétariat Général

Délégation Interrégionale Sud-Est

Département de l'Immobilier d'Aix-en-Provence

## PROGRAMME

**Mission de maîtrise d'œuvre pour les mesures  
conservatoires du palais Verdun de la cour  
d'appel d'Aix en Provence.**



## **Préambule**

Le présent programme est établi par la Maîtrise d'Ouvrage.

Il s'agit d'une pièce contractuelle entre le Maître d'Œuvre et le Maître d'Ouvrage, il ne peut être modifié sans un accord écrit des parties.

Le présent document définit le niveau minimal de qualité exigé par le Maître d'Ouvrage. Il ne doit pas constituer un obstacle à la liberté de choix de solutions techniques par le concepteur.

Il doit permettre au Maître d'Œuvre de proposer une solution architecturale, technique et fonctionnelle aux objectifs fixés par le Maître d'Ouvrage.

Il débute par une présentation de l'opération : ses divers intervenants, sa nature.

Il présente le bâtiment sur lequel les travaux doivent être réalisés.

Il recense les besoins auxquels les travaux doivent satisfaire.

Enfin il indique les différentes contraintes et exigences que le Maître d'Œuvre doit prendre en compte.

# Tables des matières

I.	Présentation de l'opération .....	4
1.	Nature de l'opération .....	4
2.	Présentation des intervenants .....	4
II.	Le palais Verdun de la cour d'appel d'Aix-en-Provence .....	5
1.	Présentation du bâtiment .....	5
2.	Présentation de l'activité et contraintes du site .....	6
3.	Environnement de l'opération .....	7
4.	Contraintes lors des travaux en centre-ville.....	10
5.	Stratégie de rénovation du maître d'ouvrage.....	10
III.	Etat des lieux et études préalables .....	11
1.	Effondrements des plafonds de la coursive haute .....	11
2.	La toiture inox.....	13
3.	La toiture terrasse étanche .....	14
4.	L'organisation des travaux et la continuité de service public .....	16
5.	Périmètre des connaissances préalables .....	16
IV.	Contenu de la mission du maître d'œuvre.....	16
V.	Les contraintes réglementaires .....	17
VI.	Enveloppe financière du maître d'ouvrage et phasage .....	18
VII.	Calendrier prévisionnel .....	18
VIII.	Annexes .....	18

# I. Présentation de l'opération

---

## 1. Nature de l'opération

La présente opération a pour objet les mesures conservatoires portant sur la reprise des plafonds, de la toiture et de la verrière du palais Verdun de la cour d'appel d'Aix-en-Provence

## 2. Présentation des intervenants

<b>Maître d'ouvrage – pouvoir adjudicateur :</b>	Ministère de la Justice – Secrétariat Général – Service de l'Immobilier Ministériel
<b>Représentant du pouvoir adjudicateur :</b>	Mme Chehrian, cheffe du Département de l'Immobilier d'Aix-en- Provence  350 Avenue du Club Hippique 13100 AIX-EN-PROVENCE  Mme Costes Thomas, Cheffe de projets immobiliers  Le Maître d'Ouvrage a la charge de définir les besoins et de les faire réaliser en respectant les réglementations en vigueur et de respecter l'enveloppe financière prévisionnelle fixée.
<b>Représentants des utilisateurs :</b>	Mme Pajon, DDARJ et magistrat délégué à l'équipement,  Mme Brot, Secrétaire Générale de la Première Présidence  Mme Bouzard, Secrétaire générale du parquet général  Mme Melmoux , directrice de greffe de la cour d'appel  Mme Ferigoule-Sanchez, Chargée du pôle financier et du Suivi de l'immobilier  Mme Vignolo, Directrice de greffe adjointe
<b>Représentant des services de maintenance et d'exploitation :</b>	Mme Berger, Responsable de gestion du patrimoine immobilier, service immobilier SAIJ Aix-en-Provence  Mme GUISSART, Directrice des services de greffe, Service Immobilier SAIJ Aix-en-Provence  M. Lucca, Service Immobilier SAIJ Aix-en-Provence

## II. Le palais Verdun de la cour d'appel d'Aix-en-Provence

---

### 1. Présentation du bâtiment



Le palais Verdun est un bâtiment construit en 1787 sur deux niveaux, hors surélévations et selon un plan carré.

L'ensemble des salles est distribué par deux galeries à colonnade. L'accès à l'étage supérieur se fait par un escalier monumental.

- Dénomination : Palais Verdun Cour d'Appel – ERP de 3<sup>ème</sup> catégorie
- Cadastre : Section AC, parcelle n°000 AC 0127
- Superficie de la parcelle : 3285 m<sup>2</sup>
- Périodes historiques des constructions : 4<sup>ème</sup> quart XVIII<sup>ème</sup> siècle, 1<sup>er</sup> quart XIX<sup>ème</sup> siècle
- Dates attestées : 1776, 1822
- Matériaux gros œuvre : Maçonnerie, pierre de taille
- Couvertures : Etanchéité de toit-terrasse, verrière, couverture acier inox joints debout
- Partie du plan : plan centré, avec un espace couvert central entouré par une ceinture de bureaux sur 2 étages.

- Couvrements : canisse-plâtre, verrière métallique.
- Charpente : charpente métallique centrale complexe
- Décors : moulures classiques d'entablement et de bases de pilastres

#### Caractéristiques patrimoniales :

- **Inscription au titre des MH** : les façades (hors surélévation), la salle des pas perdus et le vestibule d'entrée, l'escalier monumental, les salles d'audiences du XIXème siècle et la chambre du Conseil
- **Protection au titre du PSMV** : menuiseries intérieures et extérieures, éléments d'ornementation et revêtements de sol, toiture.

## 2. Présentation de l'activité et contraintes du site

La cour d'appel, juridiction du second degré, réexamine, en cas d'appel, les affaires jugées en premier degré par les tribunaux judiciaires (TJ), de proximité (TP), de commerce et les conseils de prud'hommes (CPH). Elle rend des décisions - les arrêts - qui peuvent faire l'objet d'un pourvoi devant la Cour de cassation.

Dirigée par deux hauts magistrats, le Premier Président et le Procureur Général, la cour d'appel comporte 7 pôles spécialisés (civil, famille, commercial, social, correctionnel, instruction et cours d'assises). La cour d'appel est répartie sur deux sites : le palais Verdun et le palais Monclar.

Son service d'accueil est **ouvert au public du lundi au vendredi de 8h à 17h**.

Le palais Verdun est un bâtiment à dominante civile, incluant les bureaux de la première présidence. Il accueille 5 salles d'audiences publiques, dont 1 salle d'assise et 1 salle d'audience de cabinet.

Le palais Verdun accueille 186 postes de travail (hors espaces d'accueil).

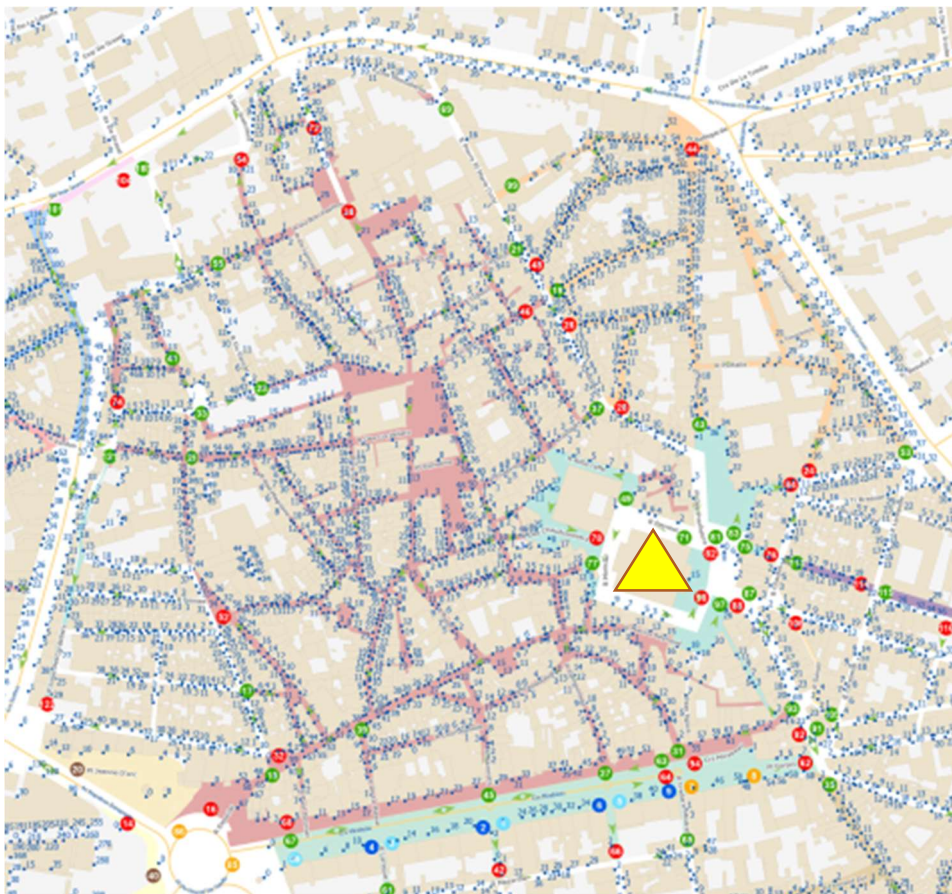
Le planning des audiences du palais Verdun est très tendu. Le report d'audience n'est pas possible. Afin que les audiences se passent dans de bonnes conditions que ce soit pour les victimes ou les prévenus, il est nécessaire de limiter les nuisances sonores et de sécuriser le chantier.

Il existe deux périodes de vacation, durant lesquelles les audiences sont limitées (pas de procès en assises) : 5 jours lors de la vacation de fin d'année et 1 mois en août.



### 3. Environnement de l'opération

En plein centre-ville ancien d'Aix en Provence, le Palais Verdun  est situé sur la place Verdun.



Plan de la piétonisation les jours de marché avec les bornes d'accès règlementées

Au XVe siècle l'architecte Jean de Paris, Contrôleur des Bâtiments Royaux, dessine le quartier Villeneuve, à l'Est de la ville, en ayant le souci de perspectives et d'ordonnances régulières. La "rue du boulevard" (rue Emeric David) est l'alignement fort du nouveau quartier. Ledoux centrera sur elle la façade de son nouveau Palais.

Construit sur l'emplacement de l'ancien Palais Comtal, le Palais de Justice est commandé en 1787 à Claude-Nicolas Ledoux, qui avait imaginé simultanément la restructuration du quartier. Plus de 200 maisons sont détruites pour créer ce nouvel édifice. La Révolution éclate et les travaux suspendus, ne reprendront qu'en 1822 légèrement modifiés par Michel Penchaud, l'architecte de la prison. Achevé en 1831, la Cour s'y installe le 13 novembre 1832.

Devant le Palais des monuments à la gloire de Siméon et Portalis\* sont élevés en 1842, œuvres de l'aixois Ramus inaugurées le 8 novembre 1847. Le fronton néoclassique prévu comme sur le Palais de Justice de Marseille, ne sera jamais réalisé.



Jean-Etienne-Marie Portalis (1778-1807) est un brillant juriste provençal, longtemps avocat à Aix, membre du conseil de la ville en 1789. Napoléon lui confie avec d'autres, la rédaction du Code Civil. Devenu Ministre, il marque son temps par la rédaction du Concordat avec les églises de France.

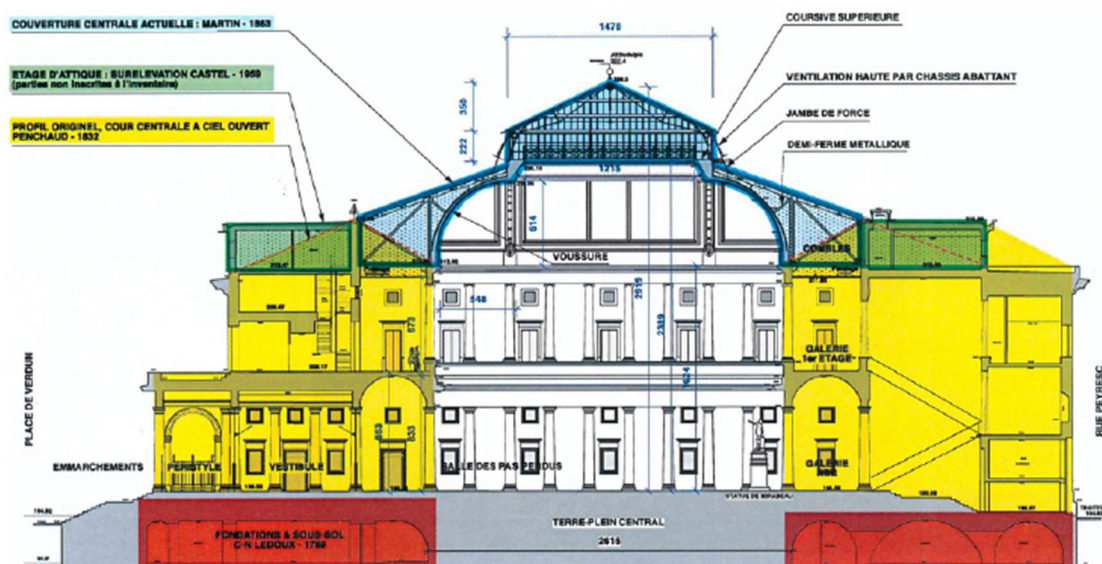
Aujourd'hui ce monument fait partie du **patrimoine remarquable d'Aix en Provence**. La vue à 360 degrés des toitures est unique et constitue un dialogue direct avec la ville.

Aussi, le maître d'œuvre devra privilégier **un dialogue continu avec les services de la DRAC** afin de faciliter la bonne exécution de l'opération, et ce dès la phase esquisse. Il est le garant des demandes administratives et de la bonne relation avec ces services de l'état. Aussi des réunions sur site pourront être nécessaires en présence de la maîtrise d'ouvrage afin de comprendre les enjeux financiers et humains d'une telle opération.





Vue du palais de justice avant la surélévation



Modifications majeures du Palais de Verdun

- 1786 Démolition Palais des Comtes de Provence
- 1789 Construction du Palais Verdun selon les plans de Ledoux
- 1822 Etude d'un nouveau projet en intégrant les ouvrages déjà construits par Michel Robert Penchaud, architecte du département
- 1832 Construction du Palais Verdun
- 1863 Construction de la couverture de la cour et transfert de la salle des Pas Perdus du corps sur la place à la cour désormais couverte
- 1958 Construction d'une surélévation du Palais Verdun pour stockage des archives selon le projet de Gaston Castel architecte
- 1979 Inscription partielle de l'immeuble au titre des Monuments Historiques
- 2010 Rénovation de la charpente métallique, voussure et décor architectural
- 2019 Toiture inox, coupole et toiture lanterne

## 4. Contraintes lors des travaux en centre-ville

Le département immobilier du ministère de la justice vient de livrer en 2025 une opération importante sur le Palais Monclar qui est voisin. **Les difficultés d'accès** présentent un défi pour les entreprises travaux, qui doivent anticiper les jours de marchés afin d'ajuster leurs horaires compte tenu de la piétonisation des routes d'accès.

Par ailleurs, cet emplacement présente des contraintes fortes en terme **de nuisances pour les abords, de sécurisation du chantier** (installation de chantier en proximité directe avec les commerces) et d'interaction avec le marché et les nombreux piétons.

Aussi, le maître d'œuvre proposera un « plan d'installation de chantier de conception » aux services de la ville dès la phase AVP, afin **d'anticiper les coûts financiers et les difficultés d'approvisionnements**. Ces éléments techniques et financiers sont déterminants dans la validation par le maître d'ouvrage de la phase AVP.

Dès obtention des déclarations préalables et ACAM si nécessaire, et lors de la phase d'établissement du dossier de consultation, le maître d'œuvre anticipera toutes les prérogatives nécessaires (et chiffrées) pour l'obtention des autorisations de travaux par l'entreprise (installation de chantier, approvisionnement, accès, horaires, badges, ...), notamment qui peuvent avoir un impact financier non négligeable sur les marchés de travaux.

## 5. Stratégie de rénovation du maître d'ouvrage

L'objectif de la **présente opération** est de réaliser les travaux permettant :

- De retirer les échafaudages des coursives dans la salle des pas perdus (consolidation définitive des lattes) ;
- De limiter les désordres liés aux infiltrations d'eau lors des pluies sur les toitures étanches et inox (sous couvert de l'expert judiciaire nommé dans le cadre de la garantie décennale) ;
- D'améliorer l'écoulement des eaux pluviales en toiture (ajout de descentes au besoin).

Le maître d'ouvrage recrutera **en parallèle de la présente opération** une équipe de maître d'œuvre qui sera en charge de réaliser la rénovation globale des toitures. L'objectif de cette seconde opération sera :

- La rénovation totale de la toiture inox, bitumineuse et de la lanterne (partie verticale) ;
- La reprise des décors sur les lattes plâtre rénovés dans le cadre de la présente opération ;
- La reprise des désordres structurels notamment sur les édicules en toiture.

Le maître d'ouvrage sera soucieux des échanges **techniques et financiers** entre les deux marchés de MOE qui seront interdépendants et permettront de préserver la sécurité des usagers et la continuité de service.

### III. Etat des lieux et études préalables

---

#### 1. Effondrements des plafonds de la coursive haute

En septembre 2023, des morceaux de staff se décollent et tombent dans la coursive du 1<sup>er</sup> étage.



On observe par ailleurs un cintrage important des décors en staff. Ces désordres proviennent des combles où les lattis-plâtres et les canisses sont décollés des poutres. Un bureau d'études structure i2C a été mandaté afin de définir l'origine de ces désordres et proposer des solutions pour y remédier (annexés au présent RC) .

Les conclusions du **diagnostic du bureau d'étude i2C** ont permis de constater que les structures d'origine étaient correctement dimensionnées en résistance, mais que des renforcements étaient nécessaires. On note pour les poutres principales, un dépassement de la flèche qui explique les fissures que l'on peut constater en sous-face du faux plafond. Les attaques d'insectes xylophages peuvent également expliquer certaines déformations excessives des structures et des fissures (Traitées en 2024).

Cependant, ces dépassements de flèche ne sont pas à l'origine du détachement du faux plafond et de la dégradation des solives. Les traces d'eau dans les combles indiquent en revanche une perte d'étanchéité de la toiture en acier inoxydable.

L'eau traverse la charpente et détériore les structures bois ainsi que le faux plafond, entraînant un endommagement du système d'accroche du faux plafond sur les solives. Ce dernier s'est localement complètement détaché de l'ossature obligeant à sécuriser les coursives par **la mise en place d'échafaudages sur l'ensemble de deux circulations.**



Les études d'i2C ont été validées par la DRAC et seront à prendre en considération pour la rénovation des coursives. Cependant ces travaux ne pourront pas être entrepris sans que soient traitées les infiltrations d'eau venant de la toiture inox.

Dans l'optique de préserver ces ouvrages une protection des lattis plâtre a été mise en œuvre dans les combles (dessin ci-dessous). L'entreprise TGH a posé un pare pluie en pente sur une structure bois. Aussi les eaux sont récoltées en bas de pente puis évacuées par le mainteneur régulièrement après les pluies. Ce procédé a été validé par un bureau de contrôle, et a prouvé son intérêt durant les derniers épisodes de pluie.

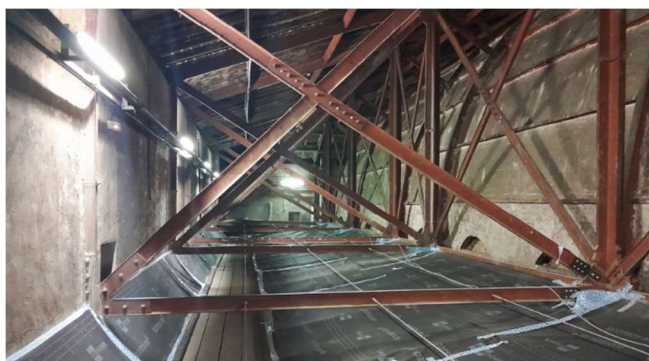


Photo des combles mai 2025 suite à la réalisation des mesures conservatoires

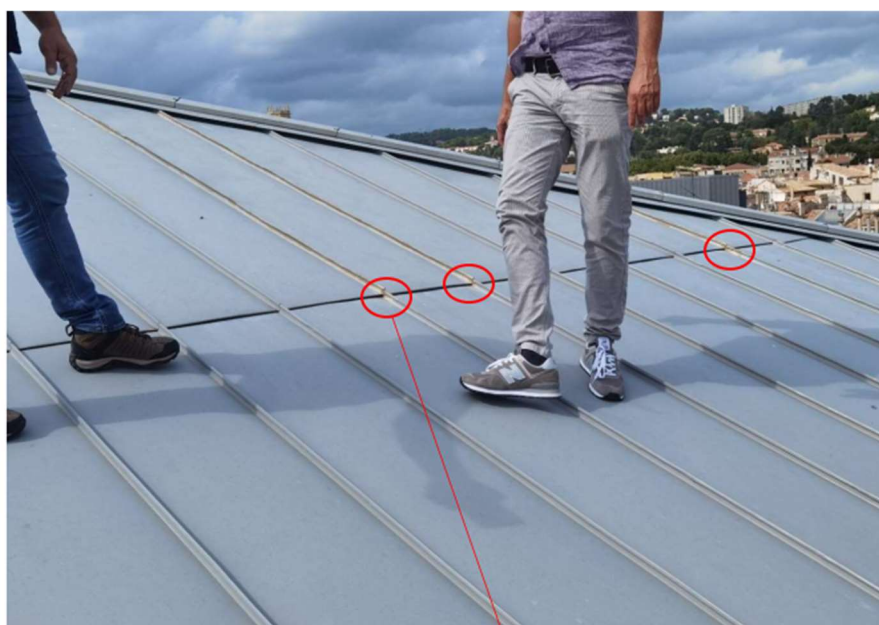
Les mesures conservatoires dans les combles ayant montré leur efficacité sur les lattis plâtres de la coursive, il est demandé au maître d'œuvre de la présente opération de réparer définitivement les lattis pour libérer les coursives des échafaudages.

Ces travaux pourront permettre rapidement, et à moindre coût, de soutenir les lattis durablement par des éléments de confortement définitifs. En revanche, **la reprise des décors sur ces lattis ne fait pas partie de cette opération.** Seulement une finition propre et soignée est demandée (mise en peinture).



## 2. La toiture inox

Depuis la rénovation de la toiture inox à joint debout en 2019, des infiltrations d'eau sont constatées provoquant des désordres sur les ouvrages sous-jacents (voligeage bois + voussure + lattis plâtre). Le Ministère de la justice a lancé une procédure en référé expertise pour mettre en œuvre la garantie décennale. Un constat des désordres est annexé au présent marché. Un expert a été désigné par le tribunal administratif en avril 2025. Les expertises sont en cours depuis et vont se poursuivre avec d'autres investigations.



Nous sommes sur le flan Est  
où le potentiel d'entrée d'eau est  
le plus favorable.

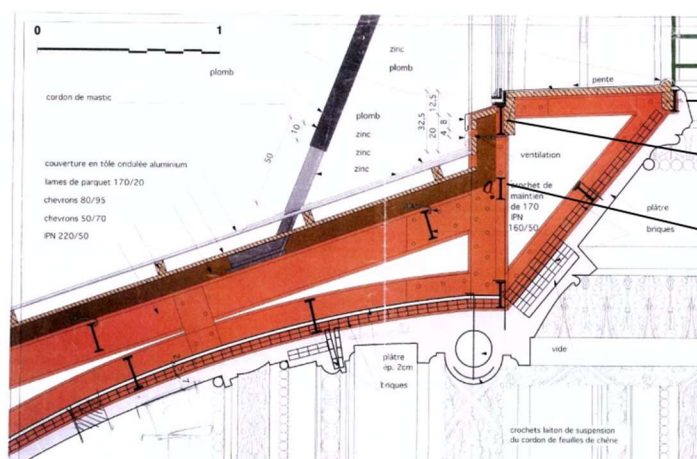
Des jonctions défailantes ont  
été réparées avec du silicone.



Extrait des constats des désordres du 21/09/2023

Dans le cadre de cette opération, il est demandé au maître d'œuvre d'étudier des solutions de réparation sommaire à mettre en œuvre en urgence afin de limiter les désordres sur les voussures en plâtre et les voligeages, et notamment au droit des pénétrations.

Il prendra en compte toutes les contraintes liées à l'expertise judiciaire en cours et aura en perspective l'opération à venir de rénovation complète.



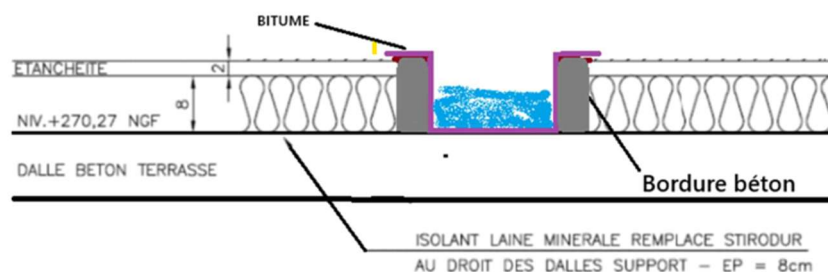
Détails des jonctions toiture inox, voussure, décors, lanterne

### 3. La toiture terrasse étanche

Le dernier étage est fréquemment inondé lors de fortes pluies en raison de la perte d'étanchéité du revêtement autoprotégé de la toiture.

Dans le cadre de la présente opération, il est demandé au maître d'œuvre, sur la base des diagnostics annexés, de proposer des solutions sommaires de réparation de cette toiture. L'objectif de ces mesures conservatoires est de limiter les infiltrations et les migrations de l'eau dans le complexe d'étanchéité.

L'idée suggérée serait de créer des drains et/ou des mèches drainantes accompagnés de procédé par Flashing sur l'ensemble des surfaces fuyardes, afin de soulager le complexe étanche le temps de la rénovation totale. Les eaux de pluie pourraient être guidées plus facilement vers les exutoires qui devront être rénovés durablement.



Le drain (partie utile) devra faire entre 10-15 cm.

Exemple de mise en œuvre des drains

Les diagnostics amiante et plomb avant travaux ont été réalisés et sont annexés au présent marché.

Le programme travaux des mesures conservatoires de la toiture étanche est:

- ★ - édicules béton à étancher ;
- ➡ - relevés d'étanchéité à étancher ;
- ➡ - chéneaux, solins, descentes EP périphériques à rénover.

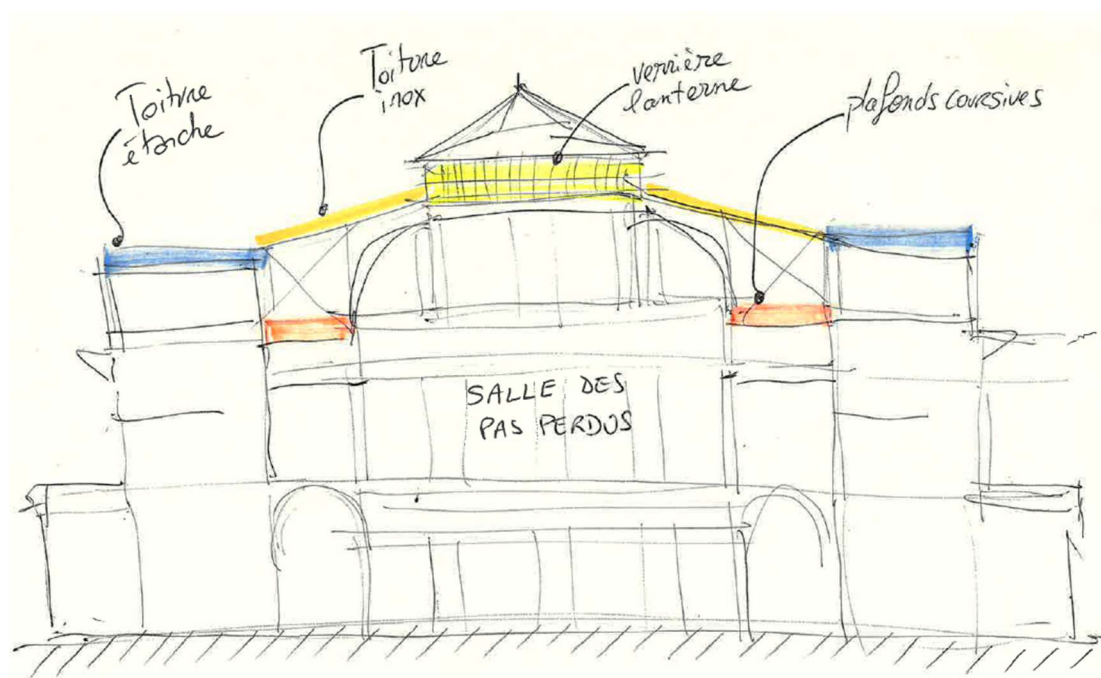


Il est demandé au Moe de la présente opération de travailler en étroite collaboration avec le maître d'œuvre de l'opération de rénovation totale afin d'optimiser l'investissement à réaliser dans le cadre de ces travaux sur la toiture étanche.





#### 4. L'organisation des travaux et la continuité de service public



La contrainte principale imposée par le maître d'ouvrage est **la continuité des services publics pendant les travaux**. La cour d'appel devra poursuivre son activité. Cette dernière sera prioritaire sur les travaux. Ainsi, il sera demandé de respecter les horaires imposés par les utilisateurs notamment lorsque les travaux sont bruyants.

Les audiences ne pourront être reportées. Le chantier s'adaptera en conséquence. Aussi, il conviendra d'établir, dès la première phase d'études, un calendrier précis de l'opération pour respecter cela.

#### 5. Périmètre des connaissances préalables

Les études préalables abordées ci-dessus et annexées au marché, sont le résultat des diagnostics menés par le maître d'ouvrage.

Cependant, il appartient au maître d'œuvre d'apporter ses connaissances et de signaler tout élément ne permettant pas la bonne exécution de ses missions. Il est rappelé que le mémoire technique du maître d'œuvre retenu fera partie des pièces contractuelles du marché conformément au CCAP.

Tous les éléments non explicités dans ce programme devront avoir été abordés lors de la consultation et des études préliminaires afin de lever toutes les interrogations nécessaires au bon déroulement de l'opération.

### IV. Contenu de la mission du maître d'œuvre

---



Il s'agira d'une mission de base en réhabilitation AVP – PRO – DCE – ACT –VISA – DET – AOR - telle que définie dans le livre IV, titre III de la partie réglementaire du code de la commande publique et l'arrêté du 22 mars 2019, tous deux relatifs aux conditions régissant les missions de maîtrise d'œuvre confiées par les maîtres d'ouvrages publics à des prestataires de droit privé.

La mission de base intègre les obligations relatives à la Coordination des Systèmes de Sécurité Incendie (CSSI) au sens de la norme NFS 61932. A ce titre, le maître d'œuvre assure la fonction de coordonnateur SSI. Les attentes du maître d'ouvrage sur le contenu de ces missions sont décrites dans le CCTP annexé au présent marché.

Elle intègre les obligations relatives à la gestion des Déchets de Chantier au sens du code de l'environnement. Aussi, un critère environnemental sera apprécié lors des évaluations de la note technique et plus particulièrement sur la méthodologie déployée quant à l'application de ces obligations.

Les pièces administratives, en vue de la passation des marchés travaux (AE, CCAP, RC, publications), seront préparées par la maîtrise d'ouvrage en lien avec le maître d'œuvre. Ce dernier devra aussi justifier de « sourcing » en indiquant le procédé utilisé.

Des plans numérisés seront fournis au prestataire. Toutefois, les plans fournis par le maître d'ouvrage devront être vérifiés sur site (mise à jour et côtes).

## V. Les contraintes réglementaires

---

Le bâtiment est classé en **ERP de 3<sup>e</sup> catégorie de type L et W** au titre de la réglementation relative aux Établissements Recevant du Public.

Les textes réglementaires à respecter sont notamment :

- le Code de l'Urbanisme ;
- le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- le règlement de sécurité contre l'incendie dans les ERP ;
- le Code du Travail ;
- décret tertiaire ;
- décret BACS ;
- les Normes françaises électriques, notamment NF C 15-100 ;
- les Documents Techniques Unifiés (DTU) ;
- le Répertoire des Éléments et Ensembles Fabriqués du Bâtiment (R.E.E.F) ;
- les Normes françaises AFNOR ;
- les règles professionnelles et avis techniques du CSTB ;
- les règles de construction locales ;
- Norme NF P 94-261 de juin 2013, relative aux fondations superficielles, contraintes maximales suivantes :
  - Aux ELU, pour les situations durables et transitoires, une contrainte de 330 MPa
  - Aux ELS quasi-permanent et caractéristiques, une contrainte de 200 MPa

Le maître d'œuvre devra prendre en considération l'ensemble des textes réglementaires applicables à une opération de bâtiment, notamment ceux paraissant durant les phases d'études jusqu'à l'obtention de l'acte administratif accordant la réalisation des travaux.

## VI. Enveloppe financière du maître d'ouvrage et phasage

---

La part de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux est fixée par le maître d'ouvrage à **450 000,00 € HT** (valeur septembre 2025). Ce montant ne comprend pas les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres prestations intellectuelles (contrôleur technique (CT), coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (SPS)...).

L'annexe 3 du CCTP MOE, rappelle les engagements du maître d'œuvre sur le respect du coût prévisionnel des travaux. Aussi, les données techniques préalables à la souscription de ces engagements doivent être connues au moment où ils sont pris.

Subséquentement, à la lecture des pièces du marché, le maître d'œuvre attirera l'attention du maître d'ouvrage sur les éléments manquants et essentiels au respect de ses engagements, dès la notification de son marché.

## VII. Calendrier prévisionnel

---

Le planning prévisionnel de l'opération est recrutement du maître d'œuvre en novembre 2025, études de décembre 2025 à avril 2026 et travaux début mai 2026.

## VIII. Annexes

---

Annexe 1 : Palais\_verdun\_chute\_staff-21-09-2023

Annexe 2 : Rapport diagnostic SOCOTEC

Annexe 3 : Rapport Amiante Palais Verdun Aix

Annexe 4 : rapport Plomb Palais Verdun Aix

Annexe 5 : DOE\_DUVERGER 99-2000

Annexe 6 : Sondages étanchéités

Annexe 7 : Etude préalable ARCHITEKT-ON

Annexe 8 : Diagnostic structurel I2C

Annexe 9 : DCE / CCTP \_ I2C

Annexe 10 : References\_couvreur\_zingueur