



**MINISTÈRE
DE LA JUSTICE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat Général

**Délégation Interrégionale Sud
Département de l'Immobilier de Toulouse**

**Tribunal de Commerce de Toulouse
Place de la Bourse
TRAVAUX DE RESTAURATION
Référence PLACE : N° 25_OPC_TC_Toulouse**

**Fiche programme de l'opération
VERSION 07/11/2025**



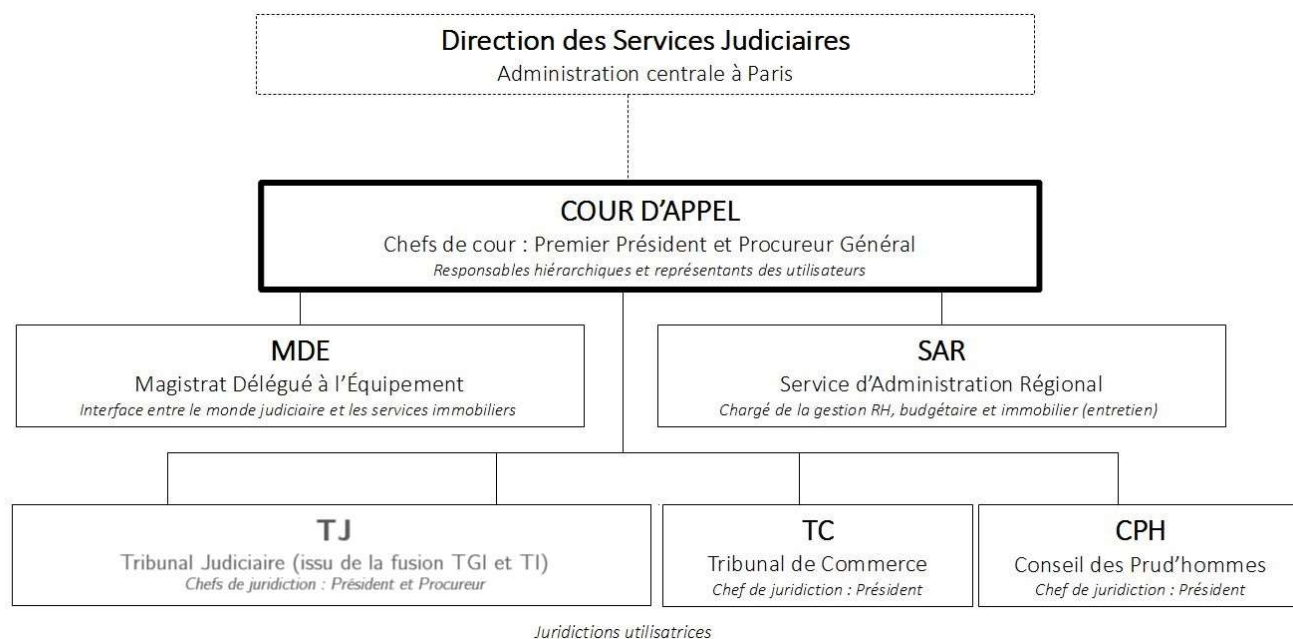
1. INTITULE DE L'OPERATION

Tribunal de Commerce (TC) de Toulouse (31).
Travaux de restauration.

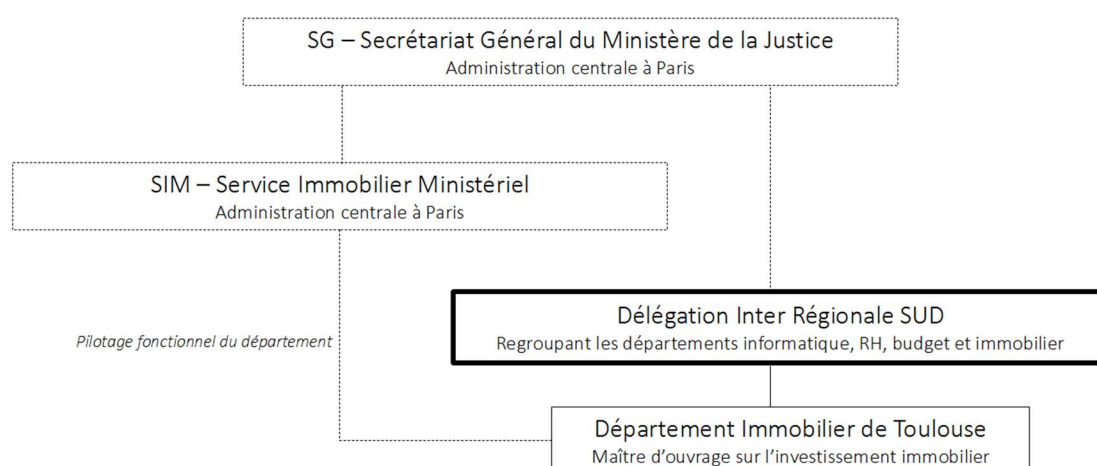
2. ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

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 BENEFICIAIRES



> Organigramme MAITRISE D'OUVRAGE



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

Afin de respecter les échéances, une présentation des études au copil est prévue à chaque fin de phase, avec validation en suivant (après synthèse des observations du copil).

3. DOCUMENTS DE REFERENCE

> Avant-Projet Définitif, et ses annexes

L'APD présente l'ensemble des interventions portant sur le traitement des pathologies au sein de la Salle des pas Perdus, la restauration des décors altérés et le remplacement partiel des menuiseries extérieures.

En annexes, sont intégrés

- les rapports des investigations réalisées en phase conception et justifiant le contenu des interventions ;
- le dossier de phasage opérationnel comprenant le découpage en trois tranches de travaux : une tranche ferme et deux tranches optionnelles. Les plans distinguent les flux chantier et public.
- L'estimation du coût prévisionnel des travaux fixé à 1 392 305.00€HT hors variante. Ce coût prévisionnel est réhaussé à 1 399 805.00€HT en y intégrant une partie de la variante 1 et la totalité de la variante 2 de l'estimatif

> Compte-rendu de la réunion du 09/09/2025 auprès des services voirie de la Mairie

Compte tenu de l'absence d'espace extérieur dédié au Tribunal de Commerce, l'ensemble des installations se situera sur le domaine public. Le rapport joint développe les dispositions abordées en séance et à considérer dans le cadre des travaux.

4. OBJECTIFS GENERAUX DE L'OPERATION

➤ Contexte

Le bâtiment du Tribunal de Commerce (TC) de Toulouse a été édifié à la première moitié du XIXème siècle en lieu et place de l'ancienne Bourse du Commerce. Compte tenu de qualités architecturales propres, sa toiture et ses façades sont inscrites à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. En outre, le TC se situe en périmètre sauvegardé ABF.

Le bâtiment a connu une réorganisation profonde en 1996 avec la création d'un entresol, l'édification d'un niveau supplémentaire R+3 et le remplacement du dallage de la Salle des Pas Perdus. Depuis le début des années 2000, de nombreux dégâts des eaux ont été observés suite à des infiltrations en toiture. Cette même toiture a fait l'objet d'une opération de restauration finalisée en 2021.

Depuis, le bâtiment présente des altérations liées aux infiltrations en toiture, l'aggravation de phénomènes de remontées capillaires dans la Salle des pas Perdus et des dégradations des menuiseries extérieures.

La présente opération immobilière vise à résoudre ces désordres dans un contexte de travaux en site occupé. La contrainte principale identifiée étant l'excavation des sols de la Salle des pas Perdus et évacuation des gravats depuis la rue Temponières. Cette phase de travaux sera planifiée durant l'été obligatoirement.

5. ETAT DES LIEUX

➤ Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération est le site dit « Bourse » accueillant actuellement le TC de Toulouse.
Ce bâtiment domanial est situé 3, place de la Bourse, à Toulouse.
Le chef d'établissement est le Président du Tribunal de Commerce.



➤ Constitution de l'ouvrage

Bâtiments	Bourse
Juridictions	TC
Statut juridique	Domanial
Date de construction	1836
SUB m²	1687
SUN m²	1180
Classement ERP	W – 5ème (+ zones code du travail)

6. BESOINS

Les besoins sont principalement définis dans les documents de référence cités ci-dessus et annexés à la présente fiche programme. Pour les juridictions du Tribunal de Commerce, il s'agit de répondre :

> aux besoins liés à la restauration de décors intérieurs

Cette opération est engagée suite aux conclusions d'une l'étude de faisabilité réalisée en 2022.
Le périmètre d'intervention porte essentiellement sur :

- les conséquences des anciennes infiltrations en toiture ;
- le vieillissement et l'usure des décors intérieurs ;

> aux besoins liés au traitement des remontées capillaires

L'étude de faisabilité a mis en exergue l'état inquiétant des colonnes en pierre de la Salle des Pas Perdus. Les remontées capillaires atteignent plus de 2,00m de haut sur certains fûts.

Cette pathologie constatée est la plus forte sur tout l'édifice. Elle est liée aux remontées capillaires générées par la pose d'un sol et d'une peinture totalement imperméable.

De plus, lors de l'étude de Maîtrise d'œuvre il a été révélé la présence la présence de nombreux polluants au niveau des colonnes et du sol de la Salle des Pas Perdus nécessitant une intervention lourde.

> aux besoins relatifs au remplacement de menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures les plus anciennes sont dégradées entre autre par l'altération de la peinture et se pose la question de leur restauration.

7. CONTRAINTES ET EXIGENCES

> Contraintes relatives au fonctionnement du site

L'opération devra intégrer les contraintes de sécurité incendie, d'accessibilité et de sûreté appliquées ou envisagées pour le site.

> Contraintes relatives au site

Bien que l'opération consiste essentiellement en des travaux intérieurs, les contraintes d'accès, d'autorisations, d'emprise de chantier... devront être prises en compte en amont des modalités d'intervention. Le compte-rendu de la réunion menée auprès des services voirie de la Mairie de Toulouse apporte un premier éclairage des contraintes à considérer au niveau des extérieurs.

> Exigences relatives à la phase chantier et au fonctionnement des services (continuité d'activité du site)

Les travaux se dérouleront en site occupé et en exploitation.

Les réunions de chantier en phase DET seront hebdomadaires.

Le fonctionnement des juridictions, y compris leur sécurité et sûreté, est prioritaire sur l'organisation du chantier, conçue afin de minimiser les gênes liées aux travaux (prise des dispositions en concertation avec les chefs de juridictions, ...). Il est attendu du maître d'œuvre un planning d'opération détaillé assurant le maintien de toutes les activités (en particulier les audiences) en cohérence avec les phases de déménagements nécessaires et les contraintes techniques (coupures, interventions dans bureaux...), avec propositions le cas échéant de travaux hors heures ouvrables, de phasages selon occupation des locaux...

Les interventions sur les installations VDI seront particulièrement étudiées et réalisées de manière à avoir un impact minime sur le fonctionnement (par exemple coupures programmées en horaires décalés, en lien avec les exigences du département informatique du ministère...).

Le lien avec les services pour organiser les travaux, les adapter en temps réel, réagir au plus vite à des aléas ayant un impact sur l'activité... sera exigé de la maîtrise d'œuvre/OPC.

Nota : les déménagements sont à la charge des occupants, mais la maîtrise d'œuvre/OPC devra les organiser en lien avec les occupants et l'avancement des travaux.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra participer à une réunion du CHSCT départemental (lieu de la réunion dans le 31) pour présenter les travaux et leurs impacts sur les occupants en termes d'hygiène, sécurité et conditions de travail, et les moyens mis en œuvre pour les réduire.

> Contraintes réglementaires

- Monument inscrit et co-visibilité MH, secteur sauvegardé : toutes autorisations nécessaires (PC, DP...) à établir. L'étude de faisabilité fournit des précisions à ce sujet ;

- CCH (ERP), sécurité incendie et accessibilité : notices si PC ou DAT si DP ou pas d'urbanisme, à établir. L'étude de faisabilité fournit des précisions à ce sujet ;

- Vidéo-protection : DAV à établir ;

- Santé et code du travail : application.

Les rapports relatifs à l'amiante avant travaux et à la présence de plomb seront commandés pendant les études (à priori APD) sur la base d'un descriptif précis avec planches graphiques de la maîtrise d'œuvre à destination du diagnostiqueur. Les conclusions seront prises en compte par la maîtrise d'œuvre (adaptations, allotissement, descriptif, estimation, classement SS3/SS4...). Pendant les travaux, toutes modifications du projet devra faire une analyse de la maîtrise d'œuvre pour confirmer ou non la nécessité de compléter les rapports avant travaux.

- Code la commande publique ;

- Le ministère de la justice a ses propres référentiels qu'il conviendra d'appliquer (en adaptant aux contraintes des existants) : fiches programmatiques par locaux (revêtements, éclairages, acoustique, équipements...), guide sûreté (principes, installations...), CCTG-VDI.

> Délai-planning

Le planning envisagé est globalement le suivant :

- consultation travaux : janvier 2026
- travaux : mai 2026 > décembre 2027

> Coût des travaux

Le coût prévisionnel pour les travaux est de 1 399 805 € HT (valeur Avril 2024).

Ce coût prévisionnel est réparti en :

- TF : traitement Salle des Pas Perdus et restauration partielle des niveaux R+3 et R+0 (583k € HT)
- TO1 : Restauration partielle des niveaux R+0, entresol, R+1 (418k € HT)
- TO2 : Restauration partielle des niveaux R+1, R+2 et restauration de l'escalier principal (398k € HT)

> Documents disponibles dans le cadre de la consultation

- Avant-Projet Définitif et ses annexes ;
- Compte rendu de la réunion auprès des services voirie de la Mairie de Toulouse

> Documents mis à disposition du titulaire

Les plans (dwg) des existants.

DOE en la possession de la maîtrise d'ouvrage des opérations antérieures. Il est possible que certaines pièces ne soient qu'en version papier et le titulaire devra alors les consulter sur place et en faire une reproduction si nécessaire.

Rapport DTA et ses annexes.

Pour information, diagnostics passés en possession du maître d'ouvrage : accessibilité, énergie, gros entretien, ...

Vérifications périodiques réglementaires.

Document cadre programme des bâtiments judiciaires et ses annexes.

Le titulaire pourra par ailleurs bénéficier de la connaissance technique du parc détenue par les acteurs en charge de la gestion du patrimoine judiciaire (SAR, département immobilier, juridiction, mainteneur).

Le titulaire aura bien entendu accès à l'ensemble des sites concernés par cette étude dans le respect des règles définies par les responsables de site.

8. ORGANISATION DES PRESTATAIRES INTELLECTUELS

• Une équipe de maîtrise d'œuvre

Un seul marché de maîtrise d'œuvre a été confié au groupement dont le mandataire est Le Pavillon Architectures. Il comprend :

- une mission de base : AVP – PRO/DCE – ACT – VISA – (EXE partielle) - DET – AOR – GPA ;

Les études d'exécution seront confiées aux entreprises, sauf choix différent sur proposition de la maîtrise d'œuvre lors de la remise des offres, et acceptée par la maîtrise d'ouvrage.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra fournir en annexe aux CCTP du DCE une liste exhaustive des documents d'exécution à établir par les titulaires, avec précision sur leur diffusion (Moe, BCT, CSPS, exploitant...). Cette liste sera préparée en lien avec les différents prestataires de l'opération.

• Un bureau de contrôle construction

Le bureau de contrôle désigné est Socotec Construction. Il est en charge des missions L+S+Sei+Le+LP.

• Un coordonnateur SPS

Bien qu'en site occupé, les travaux devront pouvoir être organisés par la maîtrise d'œuvre de façon à être le plus souvent clos et indépendants.

Pour cette raison, la maîtrise d'ouvrage a désigné EB Coordination afin d'assurer la mission de coordonnateur SPS de catégorie 2.