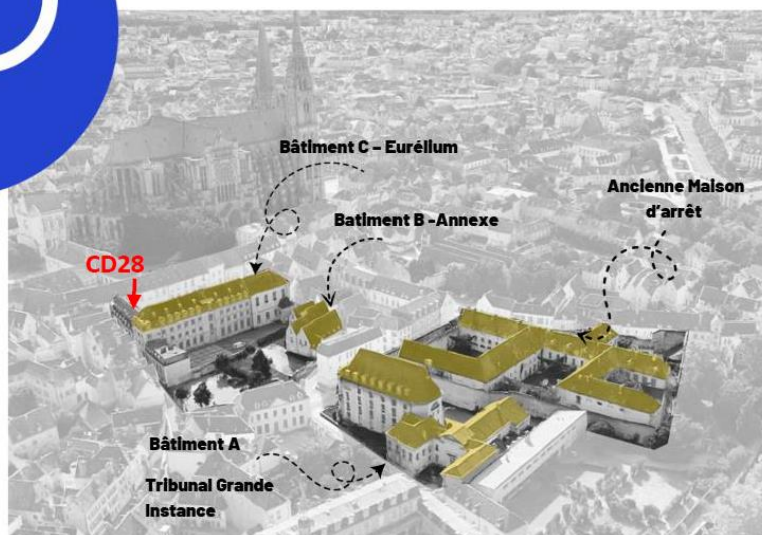

CONSULTATION

MISSION DE CONTRÔLE TECHNIQUE

FICHE DE PRÉSENTATION DU SITE

Projet de Réhabilitation de la Cité Judiciaire de Chartres



Maître d'ouvrage :

Secrétariat général -Délégation interrégionale Paris IDF
Département Immobilier de Paris
1 Quai de la Corse - 75181 Paris Cedex 04

Localisation :

Cité Judiciaire de Chartres (28)

Nature des travaux :

Réhabilitation lourde

1. CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU SITE

La Cité Judiciaire de Chartres constitue un ensemble architectural remarquable composé de trois édifices aux caractères historiques et fonctionnels complémentaires :

- **Bâtiment A – Tribunal de Grande Instance** – Bâti du XIX^e siècle (1840), au cœur du dispositif judiciaire. Bâtiment principal abritant 3 salles d'audience et 150 postes de travail sur 5 niveaux.
- **Bâtiment C – Eurélium** – Édifice historique du XVIII^e siècle (1772), inscrit aux Monuments Historiques, avec son annexe (conciergerie) et le bâtiment CD28. Ensemble de 8 niveaux comportant 4 salles d'audience et 42 postes de travail.
- **Bâtiment B – Tribunal des enfants** – Construction de 1983 complétant l'ensemble, avec 5 niveaux et 27 postes de travail.

L'ensemble immobilier comprend également l'ancienne maison d'arrêt datant de 1793, propriété du Ministère de la Justice, qui jouxte le complexe judiciaire.

La situation actuelle des bâtiments témoigne d'une dégradation avancée liée à un projet d'extension longtemps envisagé mais finalement non réalisé. Cette perspective d'agrandissement, censée intégrer une réhabilitation complète, a conduit à différer les investissements d'entretien courant. La persistance de cette stratégie d'attente a engendré une détérioration accélérée du patrimoine bâti, compromettant aujourd'hui les conditions d'exercice de la fonction judiciaire et nécessitant une intervention de réhabilitation.

1.1 Caractéristiques des bâtiments

| Caractéristiques | Bâtiment A (TGI) | Eurélium (C) | Bâtiment B |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Protection patrimoniale | – | Inscrit MH | – |
| Année de construction | 1840 | 1772 | 1983 |
| Catégorie ERP | 3 ^{ème} catégorie | 3 ^{ème} catégorie | 5 ^{ème} catégorie |
| Nombre de postes de travail | 150 | 42 | 27 |
| Surface de plancher (SDP) | 2 630,22 m ² | 3 941,20 m ² | 876,12 m ² |
| Nombre de niveaux | 5 niveaux | 8 niveaux (3 SS + 5 étages) | 5 niveaux (2 SS + 3 étages) |
| Nombre de salles d'audience | 3 | 4 | 0 |

1.2 Contraintes patrimoniales

Le projet de réhabilitation de la Cité Judiciaire de Chartres s'inscrit dans un contexte patrimonial exigeant. Le bâtiment C (Eurélium), édifice du XVIII^e siècle, est inscrit aux Monuments Historiques.

Cette protection impose des contraintes spécifiques qui conditionnent l'ensemble de l'opération : reconstruction à l'identique de certains éléments (notamment la cheminée effondrée), respect des modes constructifs d'origine, préservation des matériaux et des techniques traditionnelles, ainsi que conformité aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Par ailleurs, les autres bâtiments (A), bien que non protégés au titre des Monuments Historiques, présentent un caractère architectural remarquable lié à leur ancienneté (1840) et à leur implantation en secteur patrimonial protégé. Les interventions sur ces ouvrages devront également tenir compte de contraintes spécifiques en matière de matériaux, de techniques de réhabilitation et de préservation de l'aspect extérieur.

En conséquence, une compétence et une expérience avérées dans le contrôle technique d'opérations similaires — portant sur des bâtiments inscrits aux Monuments Historiques et classés ERP — sont requises pour l'exercice de cette mission.

2. ÉTAT DES LIEUX ET DÉSORDRES CONSTATÉS

2.1 Problématiques générales

Les bâtiments de la Cité Judiciaire souffrent de nombreux dysfonctionnements accumulés au fil des années, nécessitant une intervention globale :

- Infiltrations récurrentes au niveau des toitures et des huisseries
- Problématiques structurelles : fissures, affaissements, dégradation de la toiture de l'Eurélium, présence de cavités souterraines nécessitant des travaux de consolidation des sous-sols
- Systèmes de chauffage et production d'ECS vétustes
- Défauts d'acoustique dans les salles d'audience
- Vétusté des équipements sanitaires et électriques
- Dégradation importante des toitures et façades
- Espaces d'accueil et salle des pas perdus vétustes
- Performance énergétique médiocre (consommation de 234,5 kWh/m²/an)
- Système de récupération des eaux pluviales vétuste
- Non-conformité en matière d'accessibilité PMR

2.2 Désordres spécifiques par bâtiment

■ Bâtiment A – Tribunal de Grande Instance

| Élément | Désordres constatés |
|--|--|
| Étanchéité – Toiture | Fuites récurrentes et infiltrations en partie droite du bâtiment |
| Maçonneries – Façade | Nombreuses fissures, morceaux d'enduits qui se décrochent régulièrement |
| Maçonneries – Mur mitoyen (communauté religieuse) | Pierres constitutives du mur tombant sur la partie grillagée menant aux geôles (souricière détenus) |
| Maçonneries – Murs mitoyens (ancienne maison d'arrêt) | Très nombreuses et importantes fissures |
| Huisseries / Isolation thermique | Fenêtres très anciennes et vétustes – Infiltrations d'eaux de pluie endommageant les sols – Importante déperdition d'énergie |
| Salle d'audience 3ème étage | Salle vétuste, mobilier fixé au sol, configuration inadaptée – Accès au bureau de la présidente non fonctionnel |
| Salle des pas perdus | Peinture murs et plafond abîmée, sol à rénover – Infiltration au niveau de la porte principale |
| Chauffage | Équipements de chauffage et ECS vétustes |
| Équipements électriques | Mise en conformité nécessaire, éclairage vétuste |
| Accessibilité | Mise aux normes PMR nécessaire |

■ **Bâtiment B – Tribunal des enfants**

| Élément | Désordres constatés |
|-----------------------|--|
| Étanchéité – Toiture | Plusieurs fuites et infiltrations signalées lors de grosses pluies |
| Menuiserie / Peinture | Peinture des murs et plafonds abîmée aux étages, sol à rénover |

■ **Bâtiment C – Eurélium et ses annexes (conciergerie, CD28) – Batiment inscrit MH**

| Élément | Désordres constatés |
|-------------------------------|--|
| Structure | Présence de fissures et de cavités souterraines en sous-sol – Problématique structurelle du bâtiment annexe – Travaux de consolidation des sous-sols à prévoir |
| Étanchéité – Toiture | Fuites et infiltrations très sévères – Chute d'une cheminée (à recréer à l'identique) – Charpente dégradée |
| Maçonnerie – Local fourniture | Local dans les anciennes dépendances, très vétuste avec présence de champignon |
| Acoustique | Défauts acoustiques dans les salles d'audience du RDC et du 1er étage |
| Chauffage | Équipements de chauffage et ECS vétustes |
| Accessibilité | Mise en conformité PMR nécessaire |
| Archives et scellés | Création d'espaces dédiés en sous-sol nécessaire |

2.3 Problématiques spécifiques complémentaires – Eurélium

Affaissement du sol : Une nacelle mobile a provoqué un affaissement du sol côté cour d'honneur lors de travaux de mise en sécurité.

Cavités souterraines : Des diagnostics géotechniques ont révélé la présence de cavités souterraines au niveau des sous-sols et de l'entrée du bâtiment. Des travaux de consolidation des sous-sols sont à prévoir afin de garantir la stabilité structurelle de l'édifice.

Caves non explorées : L'Eurélium est situé au-dessus de plusieurs niveaux de caves partiellement explorées (certaines parties condamnées ou non visibles).

Champignon lignivore : Le diagnostic de l'annexe a révélé la présence du « Polypore des caves », nécessitant un traitement spécifique.

3. PÉRIMÈTRE ET OBJECTIFS DES TRAVAUX

3.1 Objectifs généraux de la réhabilitation

- Garantir l'étanchéité du clos et du couvert de l'ensemble des bâtiments
- Remédier aux désordres structurels identifiés
- Garantir la pérennité et la sécurité des bâtiments
- Assurer la mise en conformité en matière d'accessibilité PMR et de réglementation ERP
- Optimiser la performance énergétique et environnementale
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural
- Adapter les espaces aux besoins fonctionnels actuels de la juridiction
- Créer de nouvelles salles d'audience dans les bâtiments A et C
- Aménager du bâtiment CD28 selon les besoins de la juridiction
- Créer des espaces d'archives et de scellés en sous-sol du bâtiment C
- Créer un espace SAUJ (Service d'Accueil Unique du Justiciable) par extension dans l'Eurélium
- Aménager les espaces extérieurs pour assurer la liaison entre les bâtiments
- Mettre à niveau les installations selon la réglementation du Système de Sécurité Incendie (SSI)

3.2 Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention du contrôleur technique comprend :

| Bâtiment / Zone | Désignation |
|---------------------------|--|
| Bâtiment A | Tribunal de Grande Instance |
| Bâtiment B | Tribunal des enfants |
| Bâtiment C | Eurélium et ses annexes (conciergerie et CD28) |
| Espaces extérieurs | Parking et liaison entre les bâtiments A, B et C |

Précisions complémentaires :

Bâtiment CD28 : Actuellement occupé par le Conseil départemental, ce bâtiment sera intégré pleinement au projet pour un futur usage judiciaire. Le programme de travaux devra permettre la création de nouvelles salles d'audience et de bureaux.

Maison d'arrêt : Des espaces d'archives et de scellés y sont actuellement aménagés. Le périmètre des travaux intègre l'évacuation de ces archives.

4. CONDITIONS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

SITE OCCUPÉ – CONTRAINTE MAJEURE

Les travaux seront réalisés en site occupé avec une contrainte forte relative au maintien de l'activité judiciaire, à l'accueil des justiciables et à la sûreté des locaux. Un phasage adapté est à prévoir, de même que la nécessité d'interventions en horaires décalés pour certains travaux spécifiques. Certains services de la juridiction font l'objet d'astreintes y compris les week-ends.

4.1 Horaires spécifiques

- **Certains ouvrages devront être testés en horaires décalés pour minimiser la perturbation des activités des occupants.**
- Les contrôles techniques pourront être effectués en dehors des heures de bureau (tôt le matin ou tard le soir).

4.2 Continuité du service public

Les interventions seront planifiées pour optimiser le fonctionnement de la juridiction tout en assurant la continuité du service public de la justice. Le contrôleur technique devra adapter son intervention aux contraintes liées à l'activité judiciaire et intégrer ces spécificités dans l'organisation de ses missions.