Lithek CONSEIL

Ingénieur Conseil et Maitre d'œuvre

44C, rue de Bray
35510 CESSON SEVIGNE
Tél : 02 99 55 13 71 Fax : 02 99 55 85 58
Email : contact@lithek.fr

Dossier de présentation du **Diagnostic Visuel**

N° 2777 Chargé d'affaires : Yoann Guellec

Février 2026

Concerne :

Tribunal de Grande Instance de Vannes
22 Place de la République – 56000 VANNES



Maître d'ouvrage :

Cour d'Appel de Rennes
Place du Parlement de Bretagne
35000 RENNES

Tél : 02 23 20 43 00

AVERTISSEMENT

Ce diagnostic constitue la première étape de la démarche du maître d'ouvrage pour la réhabilitation du bâtiment.
Il a pour objectif de permettre au maître d'ouvrage d'apprécier l'état général du bâtiment en déterminant la nature et l'urgence des travaux à prévoir, leurs priorités les unes par rapport aux autres et l'ordre de grandeur de coût des travaux, donnée indispensable pour engager une démarche cohérente d'interventions.
Il est basé sur un état des lieux complet abondé si besoin par des investigations de type sondages ponctuels limités, ou d'expertise plus détaillée.
Ce diagnostic est basé sur des constats visuels, des désordres peuvent être masqués par le système constructif (doublages, enduits…).

DIAGNOSTIC

1. ANALYSE URBAINE .....p. 4
1.1 Emplacement dans la ville, le quartier
1.2 Situation dans l'îlot, la parcelle
1.3 Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)
1.4 Tribunal de Grande Instance de Vannes

2. ANALYSE DU BÂTIMENT .....p. 9
2.1 Composition du bâtiment
2.2 Terminologie

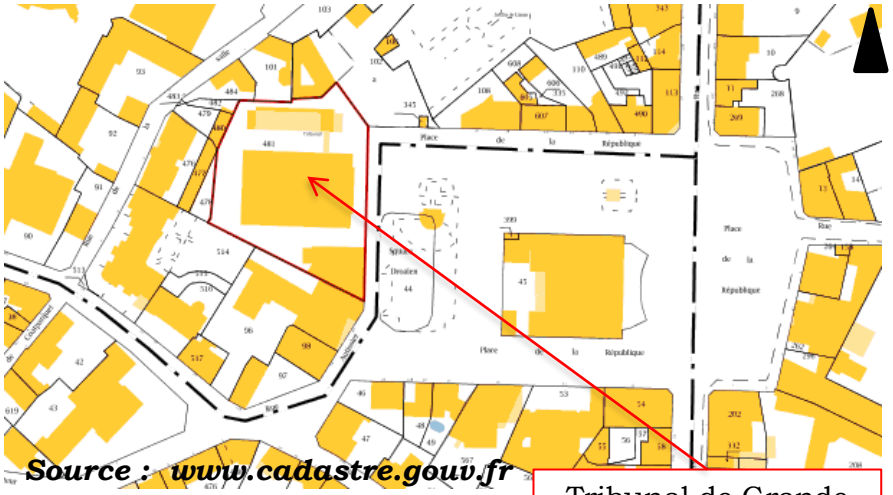
3. CONSTAT DE L'EXISTANT.....p. 14
3.1 Façades
3.2 Souches de cheminées
3.3 Couverture en ardoise

4. DIVERS (hors mission).....p. 48
4.1 Menuiseries
4.2 Couverture
4.3 Maçonnerie
4.4 Caves
4.5 Mur de soutènement mitoyen

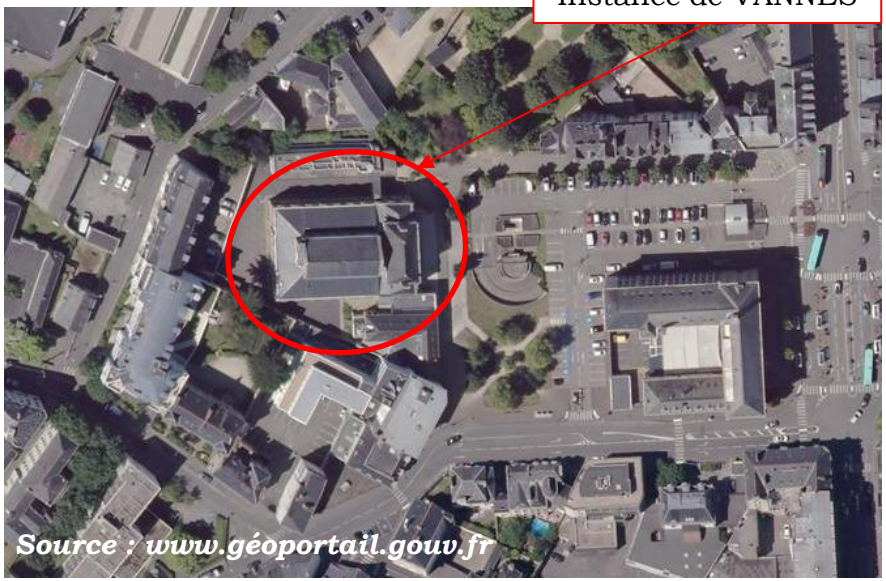
6. TRAVAUX A ENVISAGER .....p. 60
6.1 Proposition de la maîtrise d'œuvre
6.2 Estimation des travaux

1.1 Emplacement dans la ville, le quartier

Plan de situation



Vue aérienne



L'édifice dans la ville, usage

Le bâtiment est situé dans le centre de Vannes à la lisière du centre historique. Cet édifice est le Tribunal de Grande Instance.

Disposition de l'édifice sur sa parcelle (orientation, implantation, type parcellaire)

Le tribunal occupe une seule parcelle en périphérie d'un îlot. La construction principale occupe la plus grande partie de la parcelle, le reste étant occupé par des bâtiments annexes et un parking. La façade principale est orientée à l'Est côté Place de la République.

Gabarit

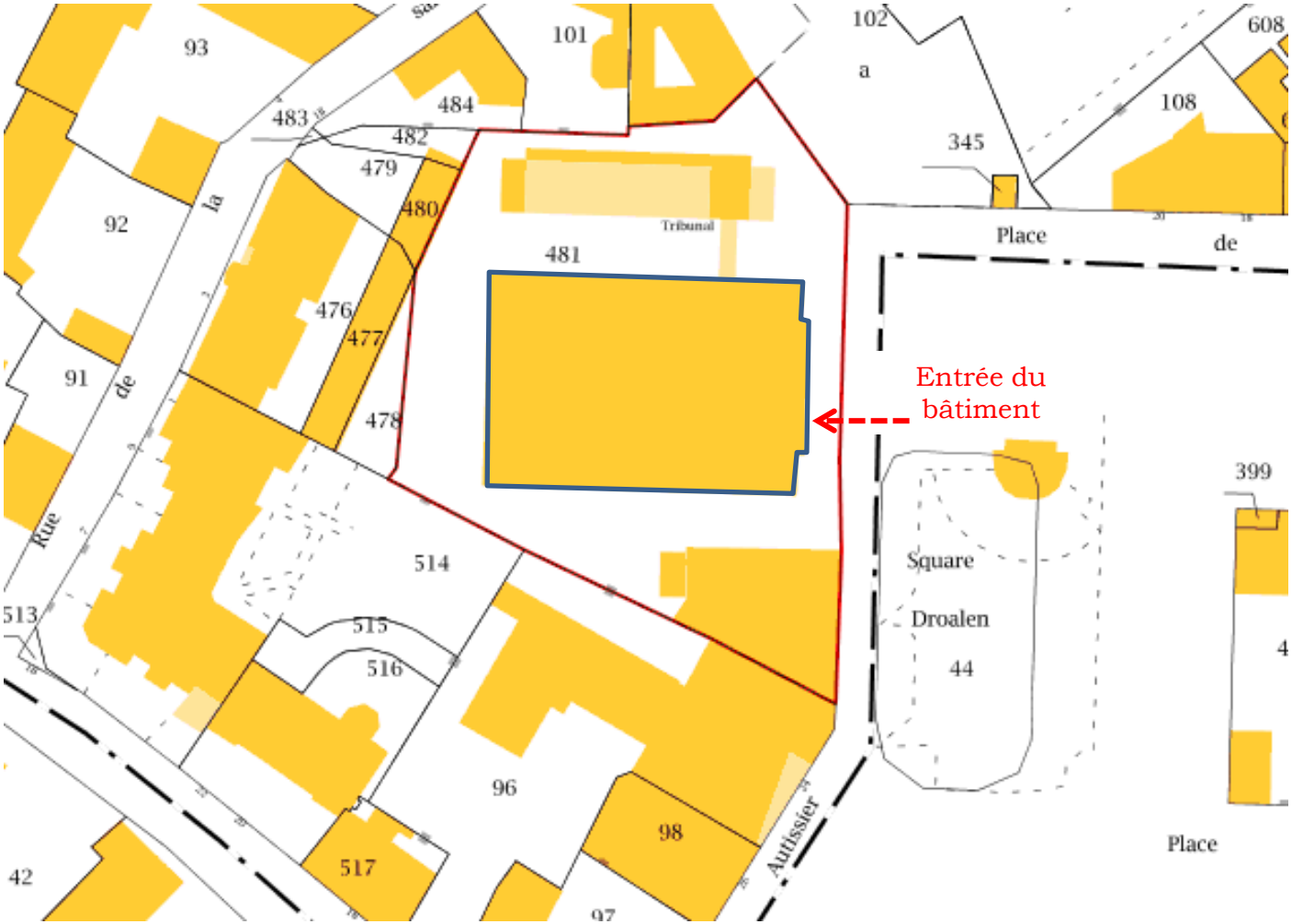
L'édifice de plan rectangulaire compte un ensemble de deux bâtiments. Le premier forme la façade principale agrémentée de deux ailes latérales en léger retrait, il est composé d'un rez-de-chaussée bas et de deux niveaux supérieurs. Le second, en arrière, montre un corps central dominant. Dans cette partie le rez-de-chaussée haut est complété d'un étage pour la zone périphérique et de trois étages pour le corps central.

Situation par rapport à la voirie

Le bâtiment donne sur la Place de la république traversée par la rue Thiers qui mène de l'hôtel de ville au port.

Informations relatives à la parcelle (réf cadastrales, surface, adresse)

Références cadastrales de la parcelle : **000 BP 481**
Contenance cadastrale de la parcelle : **3 659 m²**
Adresse de la parcelle : **Place de la République – 56000 VANNES**

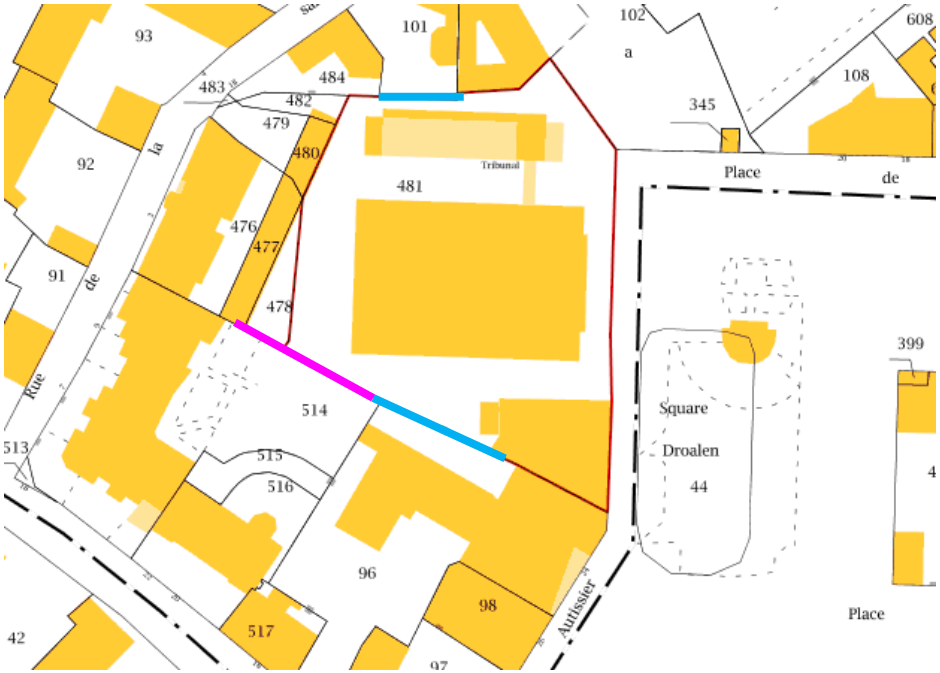


Plan de masse
Parcelle n° 481
Place de la République – 56000 VANNES

Bâtiment concerné

Accès bâtiment

Source : www.cadastre.gouv.fr



Mur de soutènement mitoyen

Mur propriété de la parcelle voisine

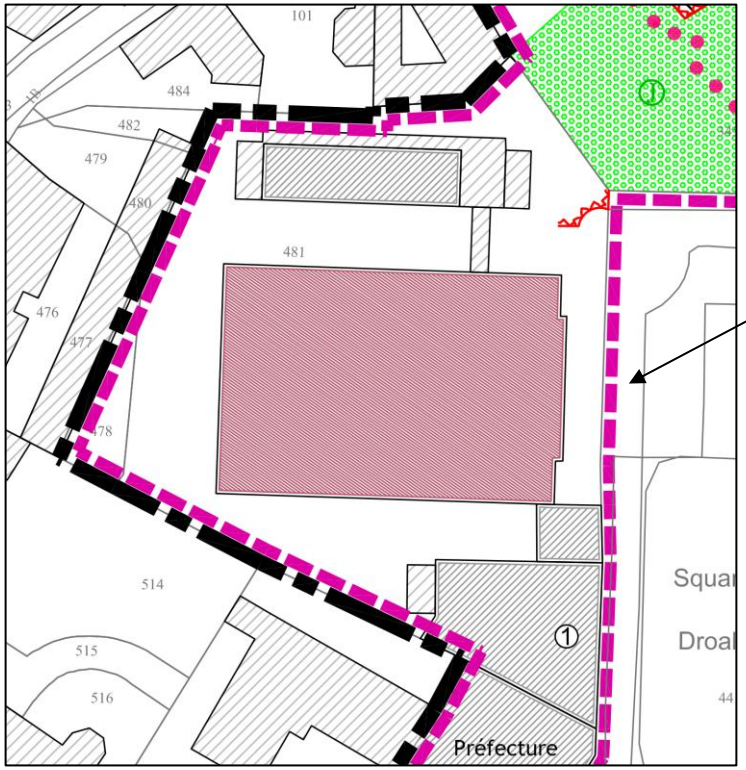
La légende graphique concernant les clôtures représentées au plan est la suivante :

Désignation cadastrale	*Représentation cadastrale*
Mur mitoyen	
Mur non mitoyen	

N

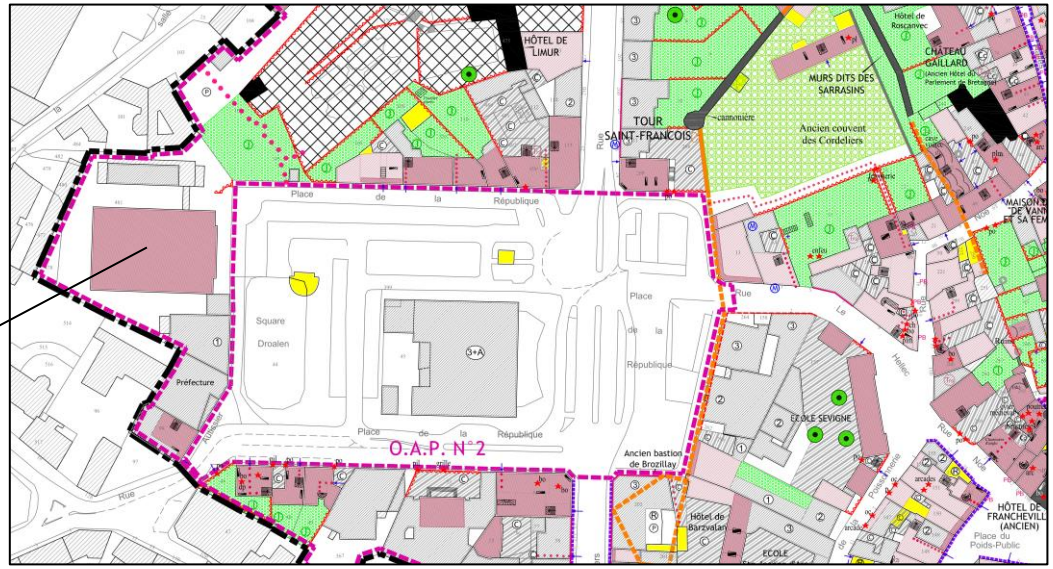
Plan de masse
Parcelle n° 481
Place de la République – 56000 VANNES

Source : www.cadastre.gouv.fr



Tribunal de Grande Instance de VANNES

Entrant dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur



La parcelle est située dans le Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Ville de Vannes.

Le bâtiment est soumis au règlement du secteur sauvegardé et doit donc respecter le Plan Local d'Urbanisme et toute déclaration de travaux ou permis de construire sera visée par l'UDAP 56.

Le bâtiment est légendé de la manière suivante :

- Périmètre créé par arrêté préfectoral du 25-10-2013
- Immeuble à maintenir comportant des structures et éléments intérieurs à maintenir
- Mur ou soutènement à maintenir
- Bâtiment non protégé
- Bâtiment non visité

Source : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Vannes - 2023

1.4 Tribunal de Grande Instance de Vannes





Historique

Les premiers plans sont dressés en 1861 par Emile ARME mais, critiqués par les habitants, une pétition est adressée au préfet pour demander que le nouvel édifice de la justice bénéficie d'un plan d'urbanisme plus large et qu'il soit orienté vers les douves.

L'architecte Eugène HAWKE reprend les plans en 1862 selon une construction en deux temps : celle d'abord de la salle d'assise puis celle des pas perdus. Les travaux de construction sont réalisés par l'entrepreneur Jean-Baptiste THARREAU. En 1869, le nouvel édifice ouvre ses portes

Des rénovations ont été opérées par l'architecte départemental Guy GAUBERT DE CLERY dans les années 1960 :

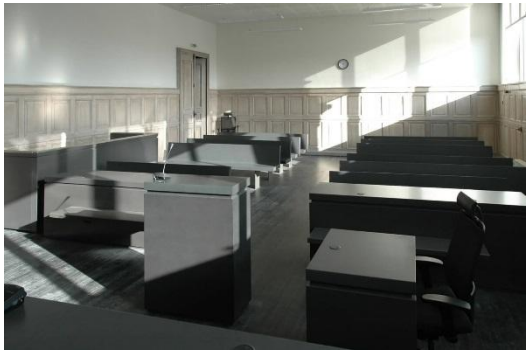
- En 1958, création d'un escalier central dans la salle des pas perdus.
- En 1962, aménagements acoustiques dans la salle d'assises.
- En 1964, construction d'un tribunal d'instance sur un terrain cédé gratuitement par la ville.

Les dernières rénovations étant pour accueillir le pôle familial mené par le cabinet Arcau de Vannes :

- En 2009, rénovation du bâtiment initial ;
- En 2011, construction d'un bâtiment de liaison avec le tribunal d'instance siège d'un accueil commun.

2.1 Composition du bâtiment





Aujourd'hui le bâtiment de grande instance regroupe :

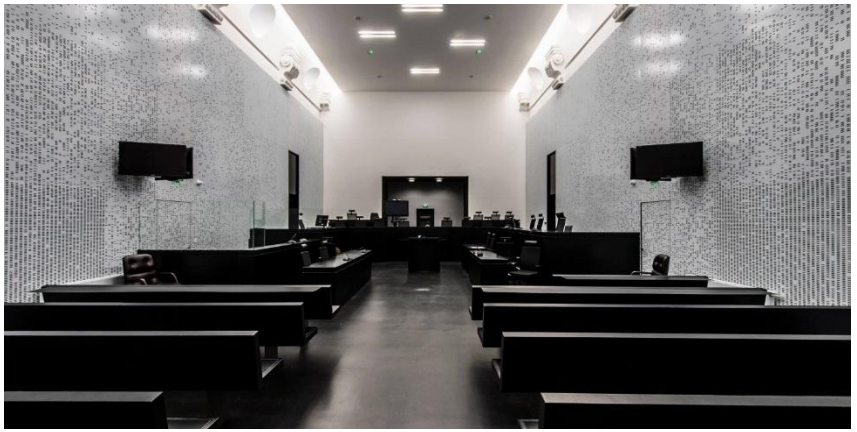
Au niveau 1
La principale salle d'audience, l'aide juridictionnelle, le bureau d'exécution des peines, l'ordre des avocats, l'instruction et la permanence du parquet.

Au niveau 2
Place à la chaine pénale avec une seconde salle d'audience, l'audiencement, les greffes, le parquet, le juge d'application des peines et l'accès au bâtiment des affaires familiales.

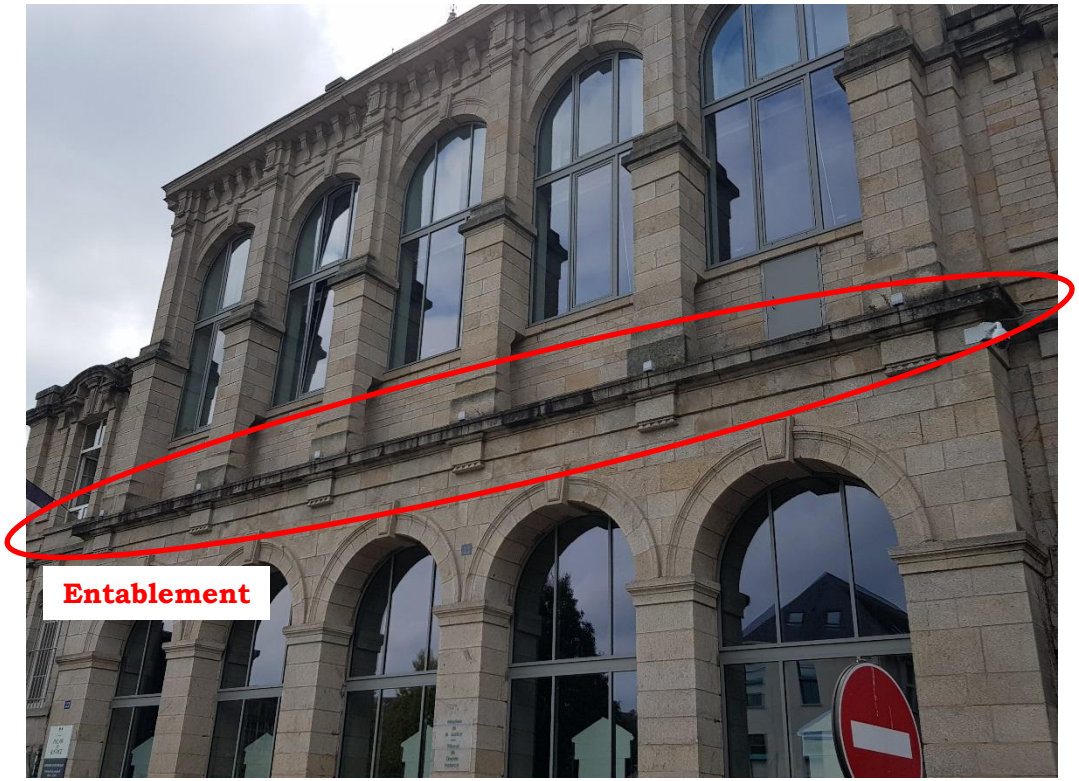
Au niveau 3
On retrouve le service civil, les bureaux des juges et de la présidente.

Au niveau 4
Egalement des bureaux de juges et la bibliothèque.

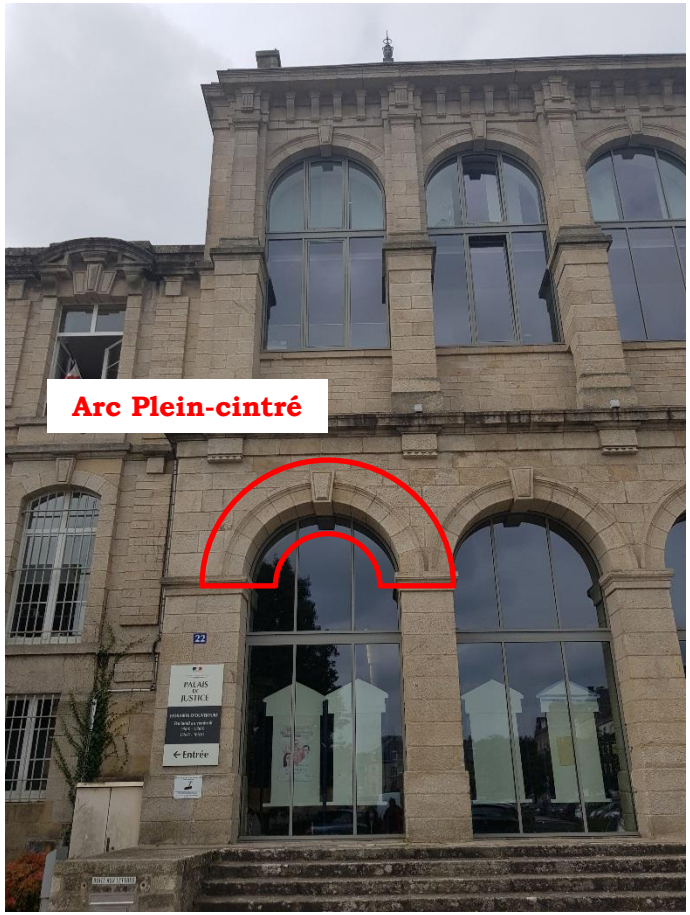




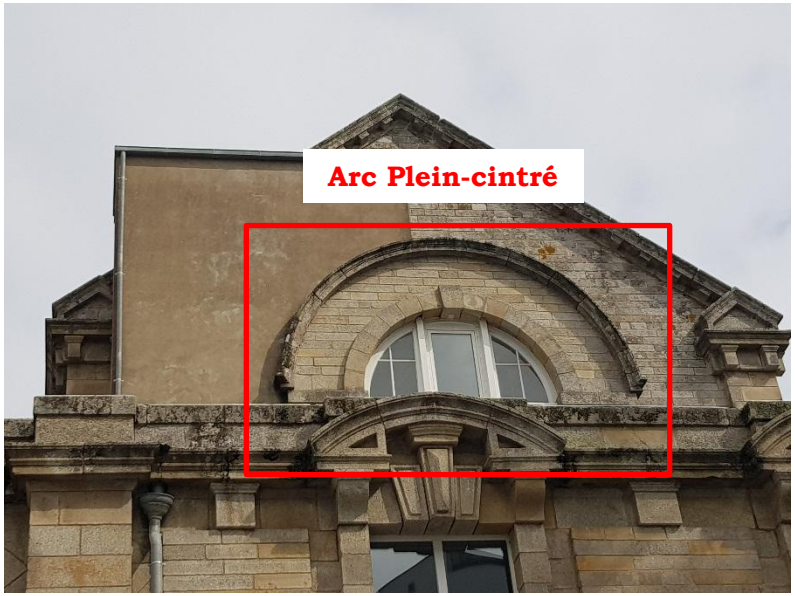
Façade Est (Entrée)



Façade Est (Entrée)



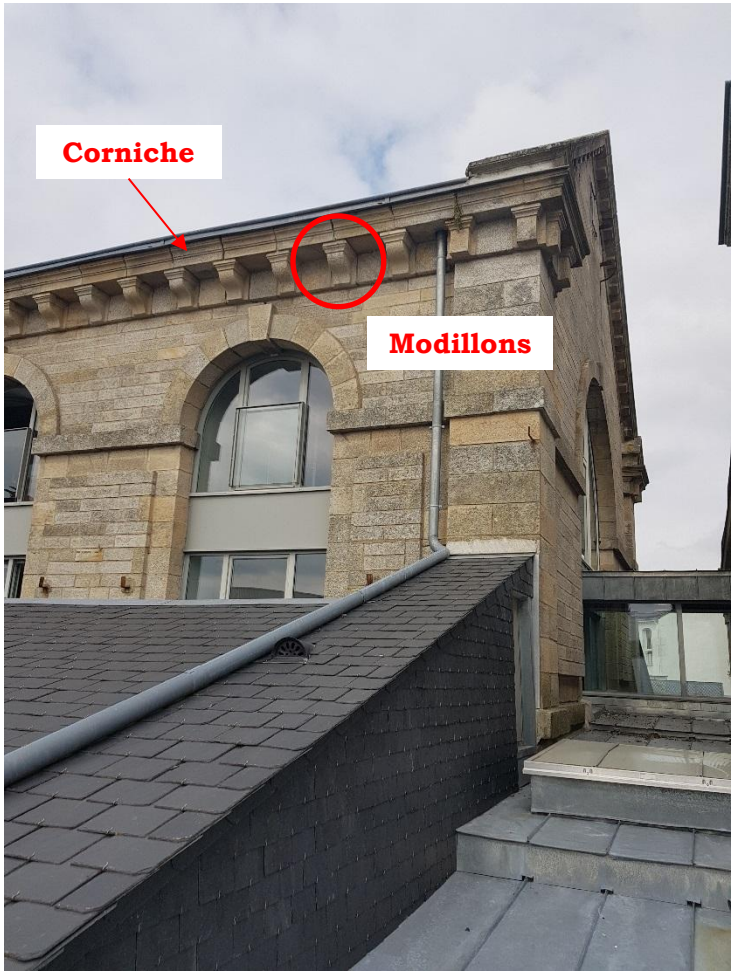
Façade Ouest (Arrière)

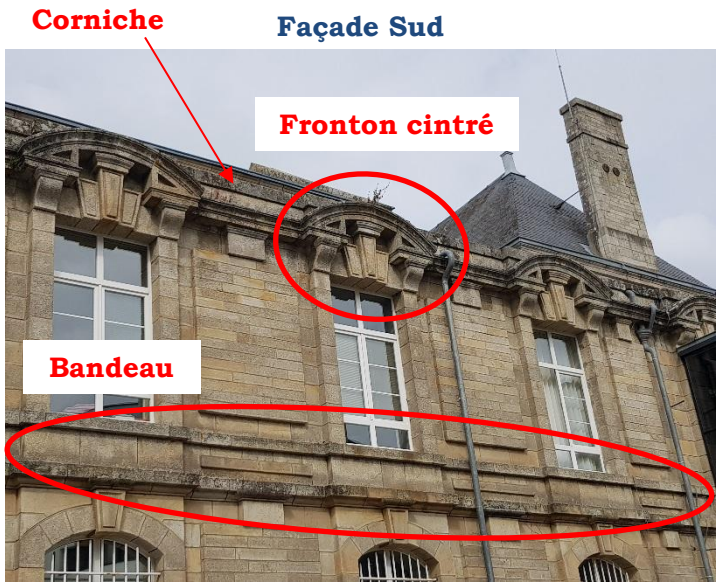


Façade Sud

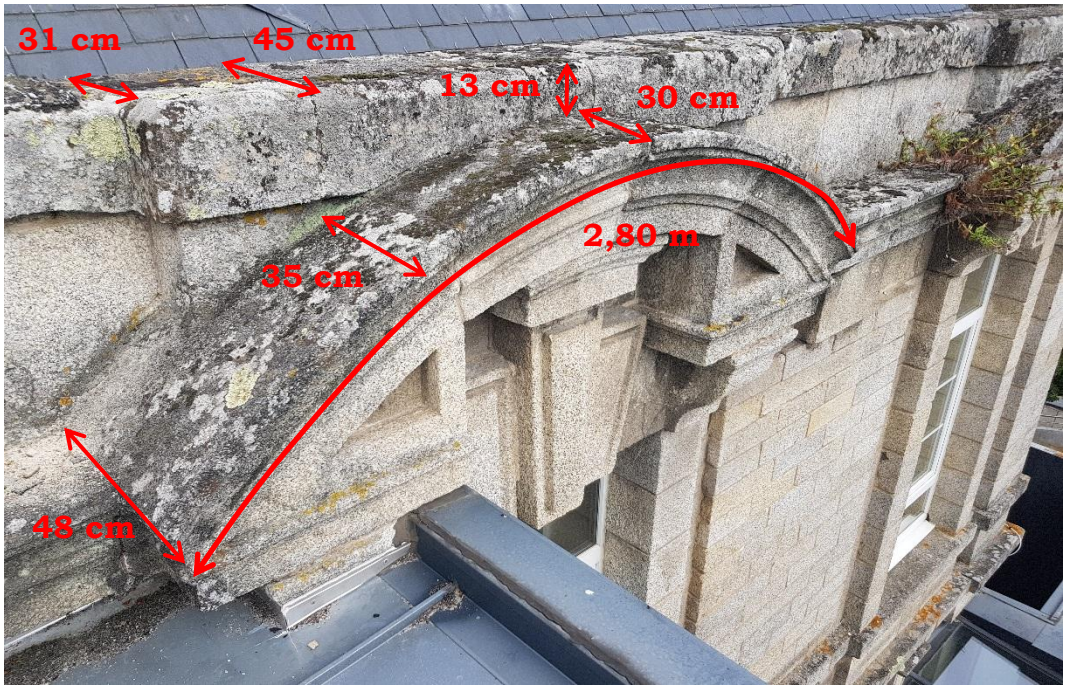


Façade Sud

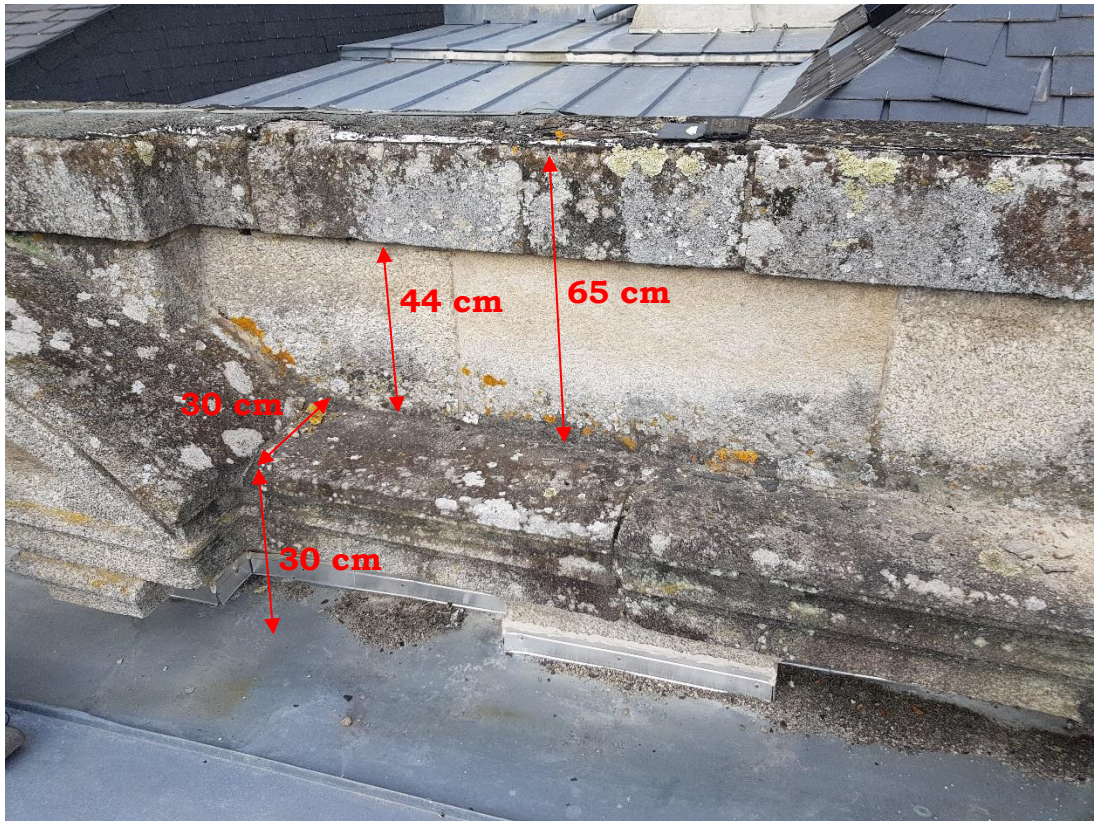




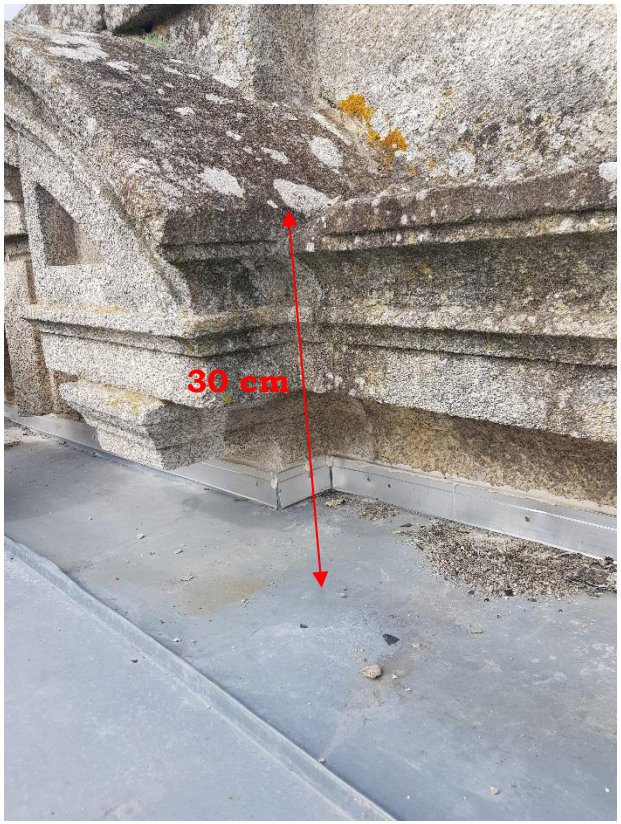
Fronton cintré



Localisation : Corniche Niveau 2



Localisation : Corniche Niveau 2



Localisation : Corniche Niveau 2



Façade Est

État de l'existant des façades du bâtiment historique

La construction du bâtiment historique et principal est réalisée entièrement en pierre de taille.

Nous constatons de manière générale que les éléments saillant des façades (bandeaux, corniches, arcs) ont tendance à accumuler les eaux pluviales. Ces zones se distinguent sur les façades avec leur aspect plus foncé, ce qui caractérise la présence de végétation (mousse, lichen, cryptogame). La présence de cette végétation peut causer des dommages aux pierres et aux joints, et à long terme, causer des désordres dans la pierre ainsi que des infiltrations d'eau. Les zones les plus concernées sont : les soubassements, les bandeaux saillants, les arcs, les corniches, les acrotères, les chevronières.

Certaines descentes EP sont à reprendre afin d'améliorer les évacuations des eaux pluviales.

Le jointoiement des façades est très lacunaire. Pour garantir l'étanchéité et pérenniser le bâtiment, nous préconisons la réfection des joints des façades.

Le jointoiement du dallage en granit du perron, de l'escalier et les joints au droit des menuiseries extérieures du rez-de-chaussée de la façade Est sont à reprendre.

Certaines grilles de ventilations en fonte sont absentes.
Des éléments de maçonnerie sont à reprendre (greffe par brochage et remaillage façade Sud-Est).

Préconisation de la maîtrise d'œuvre :

- Nettoyage des éléments saillants ;
- Rejointoiement des soubassements, des éléments saillants et des zones lacunaires ;
- Mise en oeuvre de zinc sur les acrotères, bandeaux saillants, arcs ;
- Remise en place de grille de ventilation en fonte ;
- Reprises de maçonnerie ;
- Drainage périphérique.









Joints creux

Etat de l'existant :

Le bâtiment du Tribunal de Grande Instance de Vannes est en pierre de taille en granit.

Le granit provient d'une carrière locale.

Nous avons procédé à un sondage destructif (Marteau et burin) le Jeudi 13 Septembre 2018 afin de vérifier la cohésion et la résistance des pierres de granit.

L'intervention s'est déroulée au niveau de la corniche du deuxième niveau. La cohésion superficielle du granit est bonne, les pierres sont dans un bon état général.

Les joints notamment au niveau des corniches du deuxième étage et celles au droit du corps central sont dans un état très dégradé. Par endroit, ils apparaissent creux. Dans l'état actuel, l'eau s'infiltre dans les pierres et les fragilise.

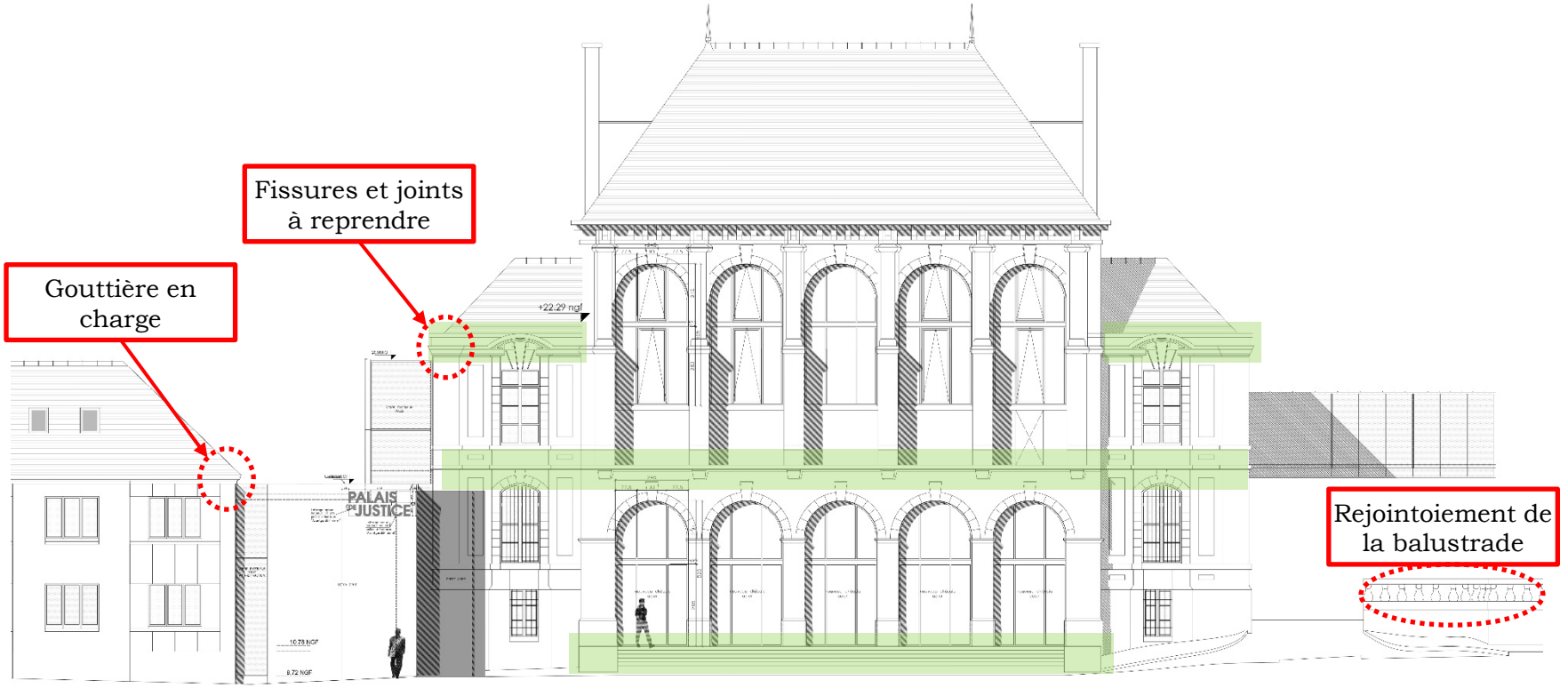
Nous constatons que la partie basse des corniches est plus fragilisée. On remarque la chute de morceaux de granit.

Nous constatons la présence de lichens et de salissures liées à la pollution atmosphérique au droit des corniches notamment en tête mais aussi au niveau de l'entablement présent en façade Est (Entrée) et des bandeaux situés sur les trois autres façades.

Nous pouvons également observer la présence de végétations au niveau des corniches.

Façade Est

Zones comprenant une forte humidité et présence de végétations



Plan de la façade Est

Façade Est





Acrotère de la façade Est, présence abondante de végétation, les joints ne permettent plus de garantir l'étanchéité, présence de bandes bitumineuses à purger

Façade Est







Mouvement de la pierre d'angle de l'acrotère (Sud-Est). La fissure a été calfeutrée par une bande d'étanchéité bitumineuse.

Façade Est





Joints de l'escalier et du perron à reprendre.

Façade Est





Humidité importante au droit des baie du rez-de-chaussée

Façade Nord

Emplacement des grilles d'aération en fonte

Emplacement des EU

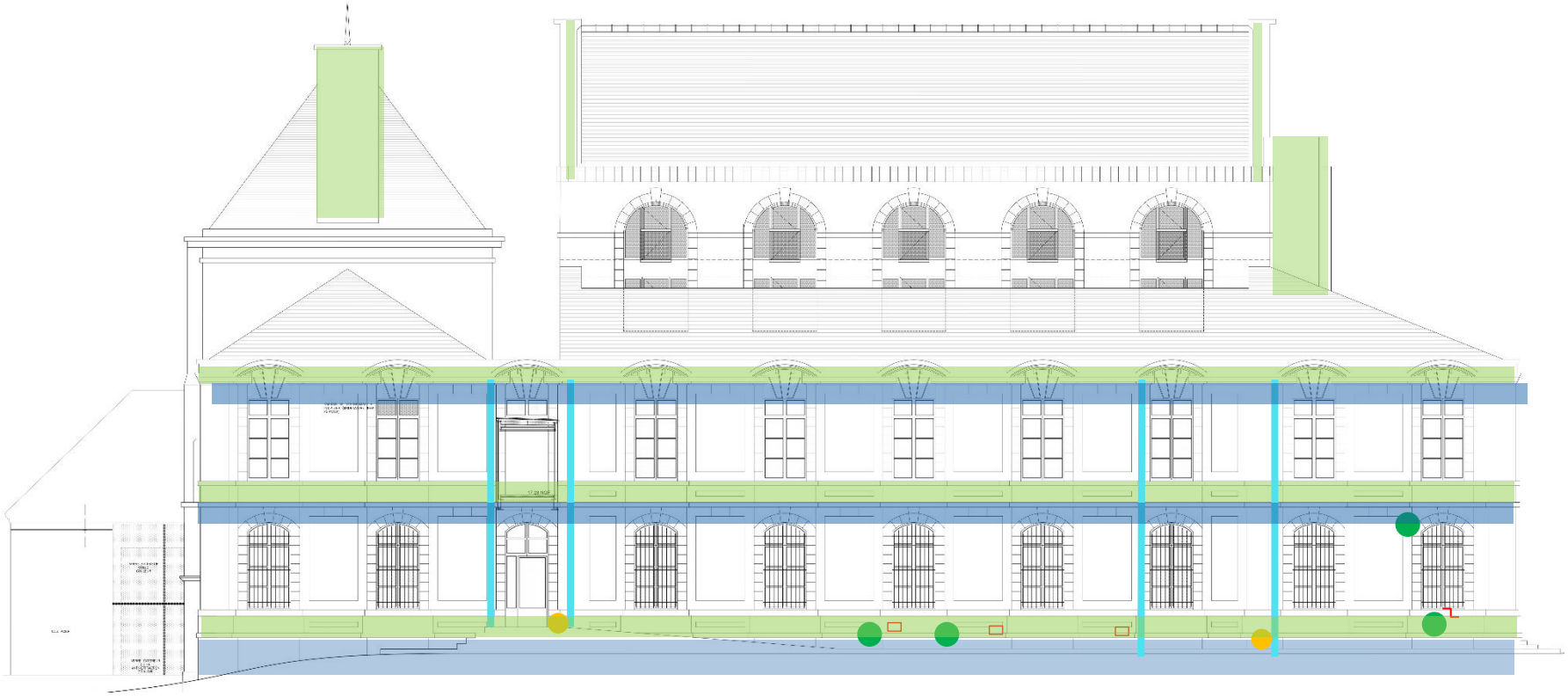
Emplacement des EP

Emplacement de sortie de VMC

Pierre fissurée

Présence de végétations et d'infiltrations d'eau

Jointoiement en très mauvais état



Absence de grille en fonte, reprise de maçonnerie

Façade Nord



Absence de grille en fonte, reprise de maçonnerie

Façade Nord





Forte présence de végétation sur les bandeaux saillants et les acrotères.

Façade Nord



Infiltration au niveau des enduits en ciment



Appuis de fenêtre fissuré

Façade Nord



Jointoiement hétérogène et lacunaire.



Desquamation de la pierre

Façade Nord





Prévoir une séparation des EU et des EP

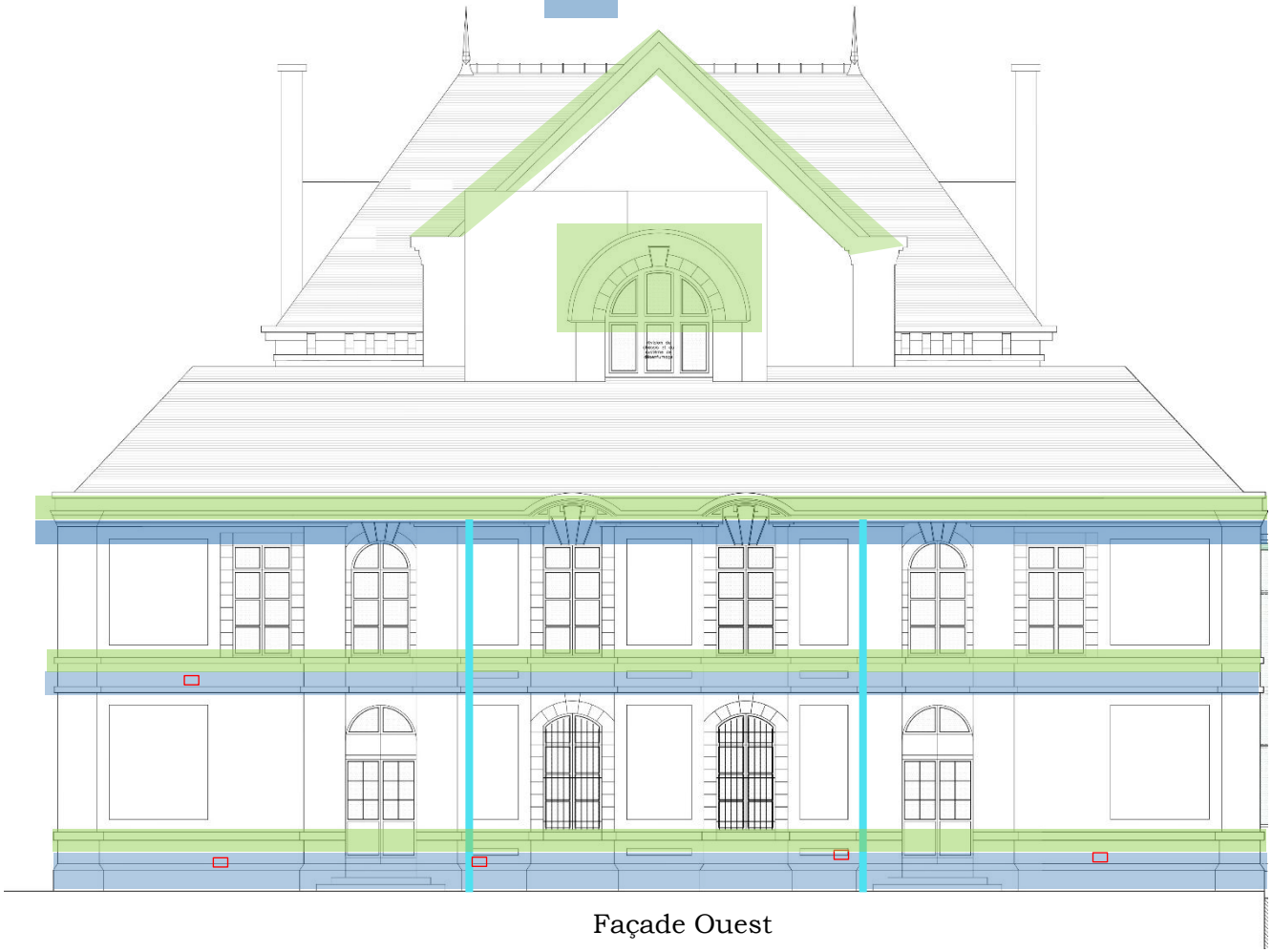
Façade Ouest

Emplacement des grilles d'aération en fonte

Emplacement des EP

Présence de végétations et d'infiltrations d'eau

Jointoiement en très mauvais état



Façade Ouest

Façade Ouest





Grilles en fonte à remplacer

Façade Ouest





Jointoiement hétérogène et lacunaire. Les eaux pluviales rejaillissent sur la façade.

Façade Sud

Emplacement des soupiraux

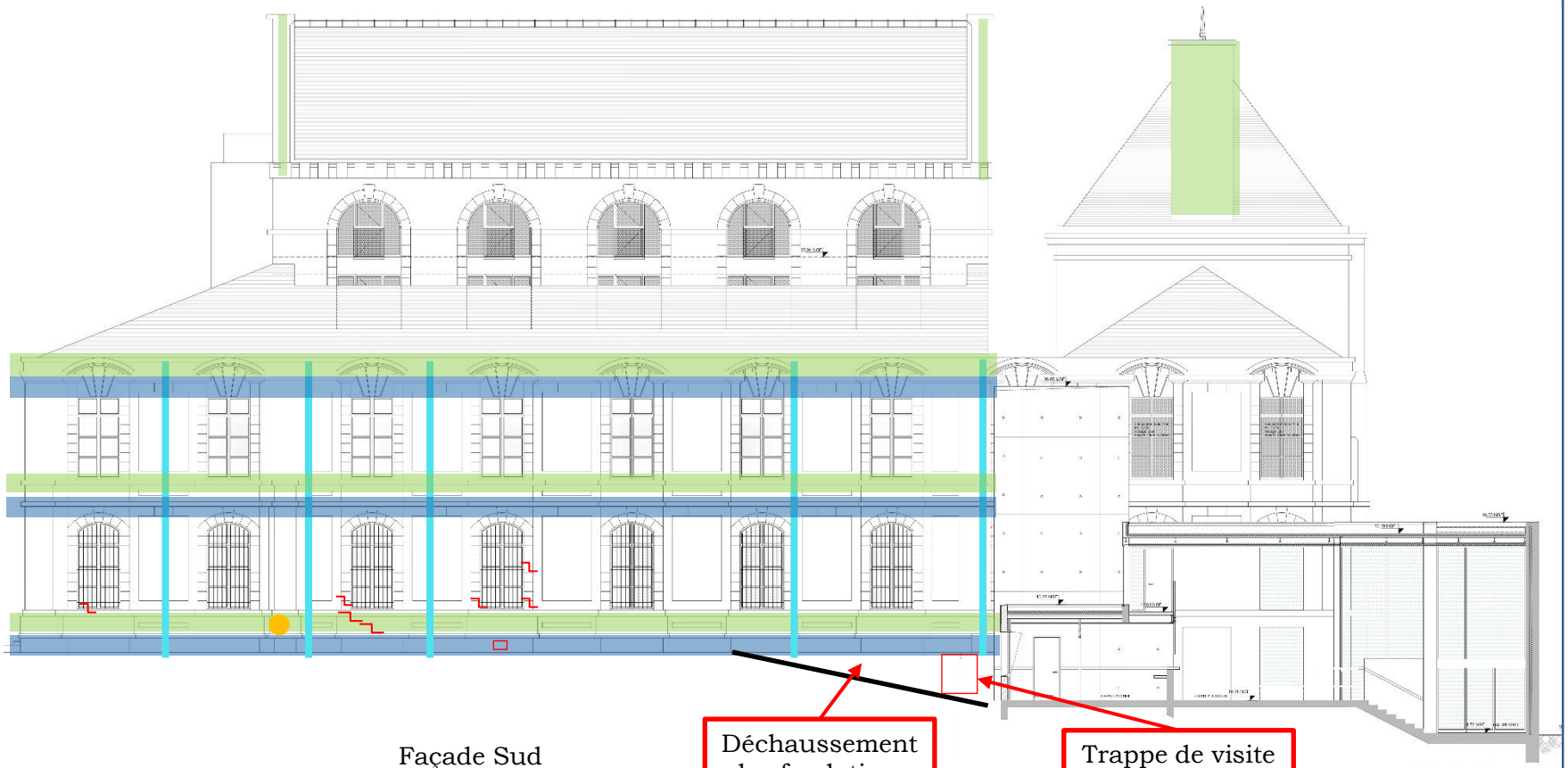
Emplacement des EP

Pierre fissurée

Présence de végétations et d'infiltrations d'eau

Jointoiement en très mauvais état

Emplacement des EU



Façade Sud

Façade Sud





Jointoiement hétérogène et lacunaire.

Façade Sud





Jointoiement hétérogène et lacunaire.

Façade Sud





Eclatement de pierres au niveau des ancrages des grilles de défense

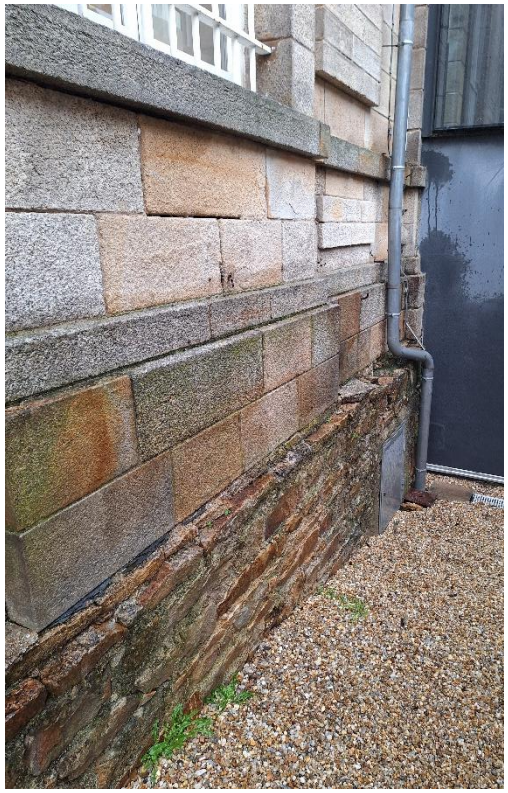
Façade Sud





Jointoiement hétérogène et lacunaire. Raccordement des EP au réseau à reprendre.

Façade Sud

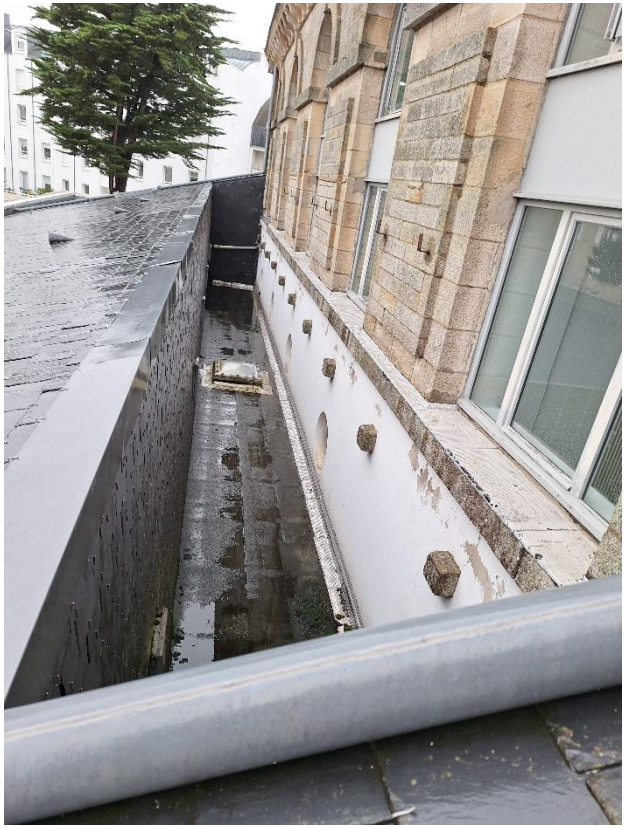






Déchaussement du mur de fondations, création d'une ouverture sans reprise de maçonnerie

Façade Sud





Etanchéité des appuis de fenêtres par bande bitumineuse. Ces réparations ne sont pas en adéquation avec le bâti ancien dans le PSMV de Vannes. La mise en œuvre d'appuis de fenêtre en zinc est recommandée.

Pignons



Eclatement d'un élément métallique dans la maçonnerie, provocant des désordres au niveau de la chevronière. Le mouvement de la pierre de taille en granit correspond au gonflement du métal ancré dans la maçonnerie.

Chevronières



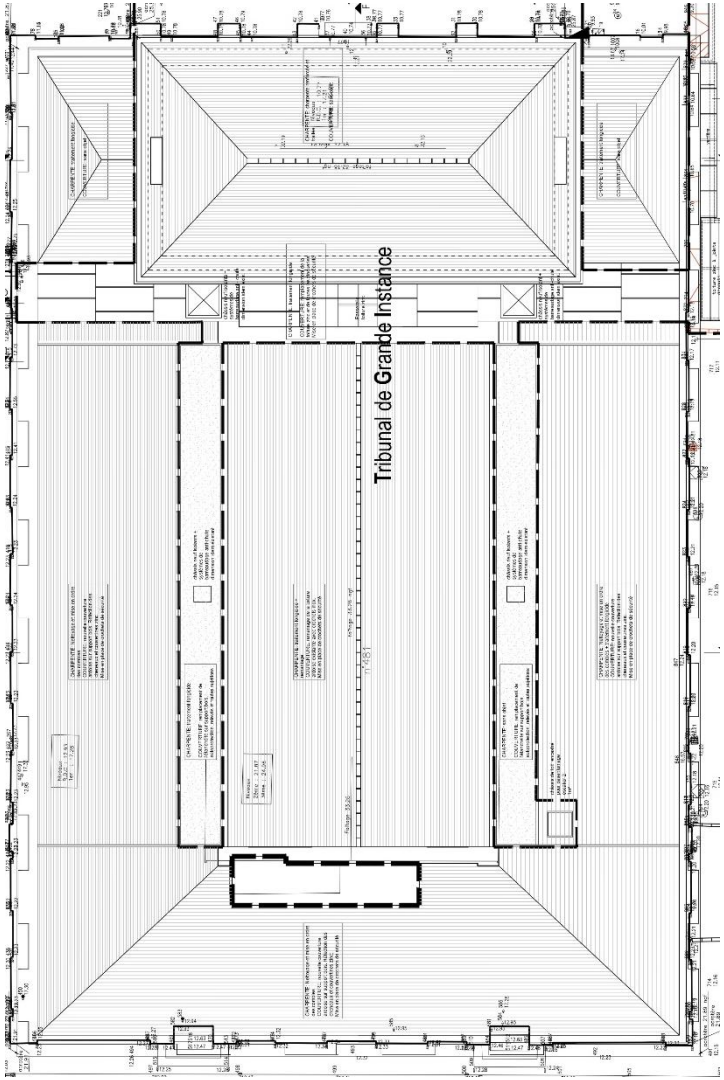


Présence d'une forte végétation sur les chevronières.





Les souches de cheminées nécessitent un nettoyage et une vérification des corps de souches.



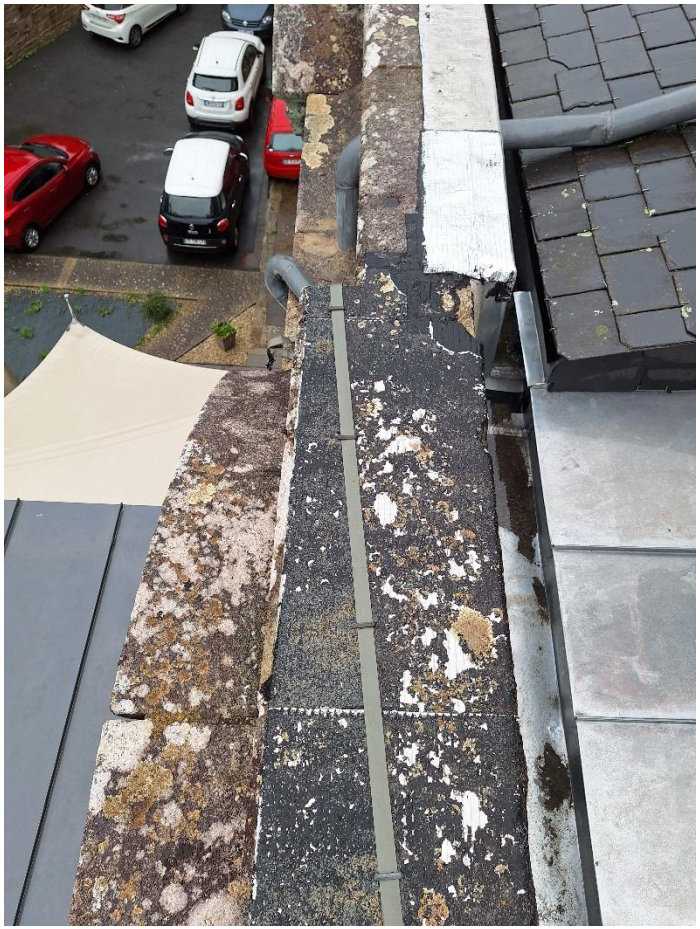
Plan de couverture

Etat de l'existant :

La couverture est dans un état satisfaisant dans l'ensemble, cependant nous avons constaté lors de notre visite sur place la présence d'ardoises cassées, d'arêtiers endommagés et de l'utilisation de bandes d'étanchéité bitumineuse sur les pierres de taille.
Les chéneaux et les toits plats ont été également repris avec des bandes d'étanchéité bitumineuses.

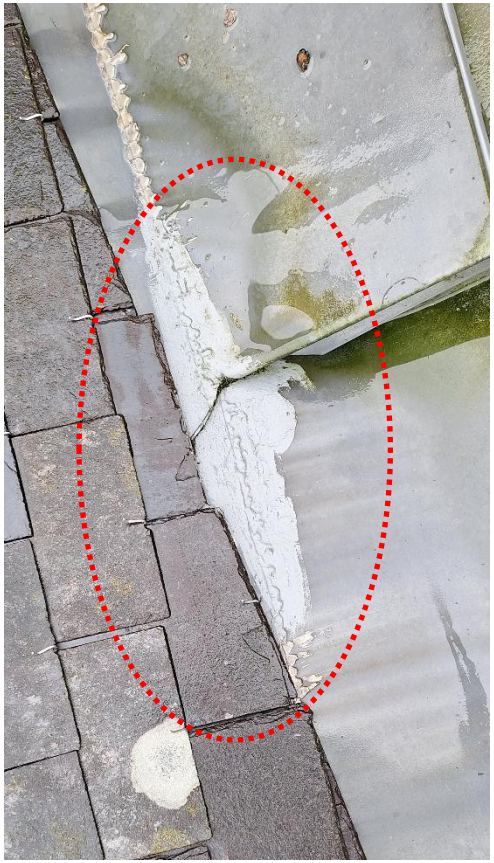
Préconisation de la maîtrise d'œuvre :

- Suppression des bandes bitumineuses sur les pierres de taille ;
- Mise en oeuvre de zinc sur les appuis et arrases en pierre ;
- Reprise des arêtiers ;
- Entretien de la couverture ;
- Reprise des chéneaux en zinc ;
- Révision de l'ensemble des descentes EP zinc et en fonte, comprenant les raccords et coudes jusqu'au regard EP ;
- Châssis de toit à remplacer ;
- Reprise de faitage.





Acrotère en pierre de taille recouverte d'une étanchéité bitumineuse.
Raccord de descente EP non fonctionnel


Réparations dans les chéneaux à vérifier, zinguerie à reprendre



Barbacane trop courte



Reprise de l'étanchéité





Certains arêtiers nécessitent des reprises pour garantir l'étanchéité de la couverture, et ardoise cassée





Reprise d'ardoises



Châssis de toit à remplacer



Faitage fissuré



Ardoises cassées, châssis de toit à remplacer





Etanchéité des toits plats sont à entretenir et à vérifier.





Menuiseries PVC

Etat de l'existant :

Lors de notre visite sur les lieux, nous avons pu remarquer que les menuiseries présentes dans le bâtiment sont en PVC.

Or, le tribunal est situé dans le Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Vannes (PSMV).



Façade Sud



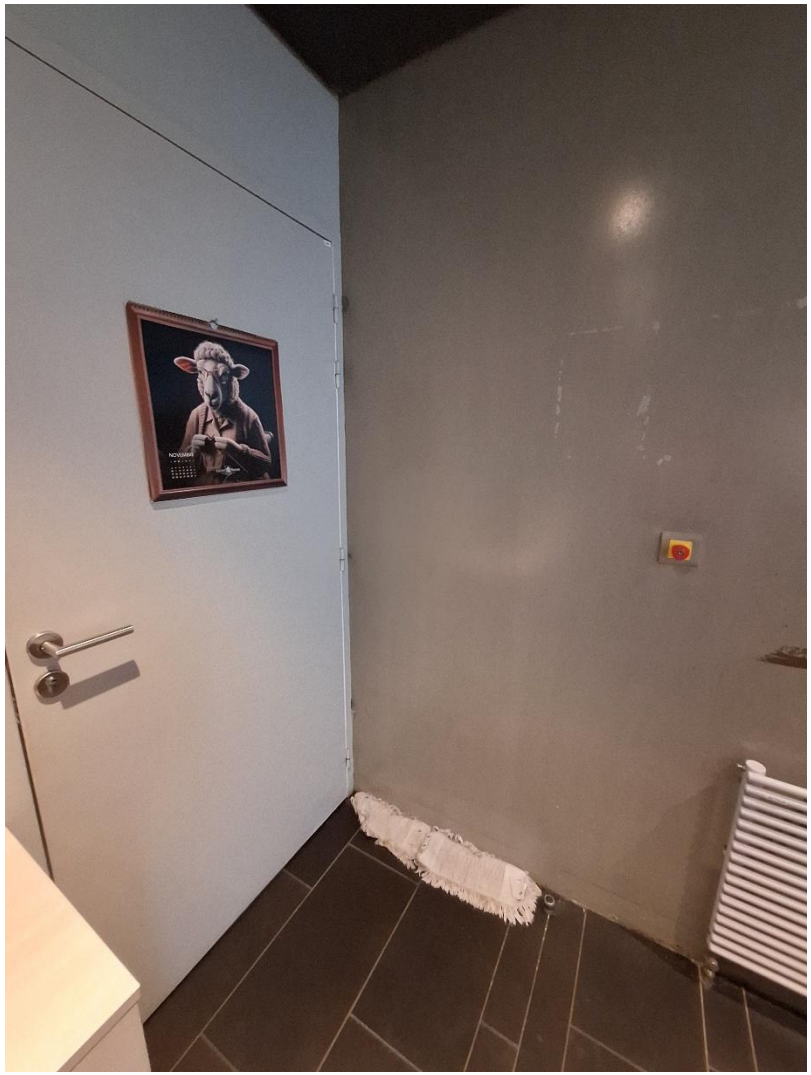
Façade Ouest



Façade Nord



Montée en charge de la gouttière, tribunal d'instance





Infiltrations au niveau de l'accueil du bâtiment principal

Extension Nord



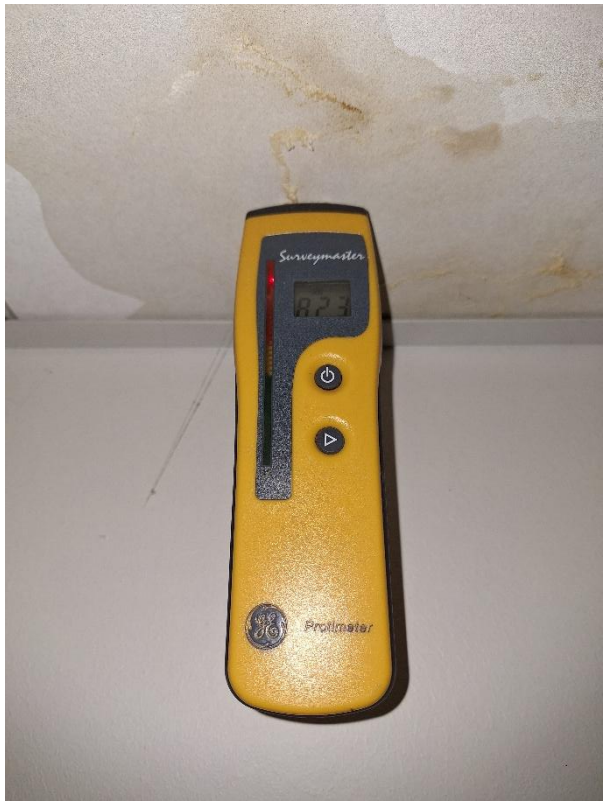
Fissure au niveau du joint



Etanchéité des lanterneaux à reprendre.
L'évacuation des EP est à vérifier.

Extension Nord





Infiltration (82% d'humidité relevé) au droit d'un lanterneau.

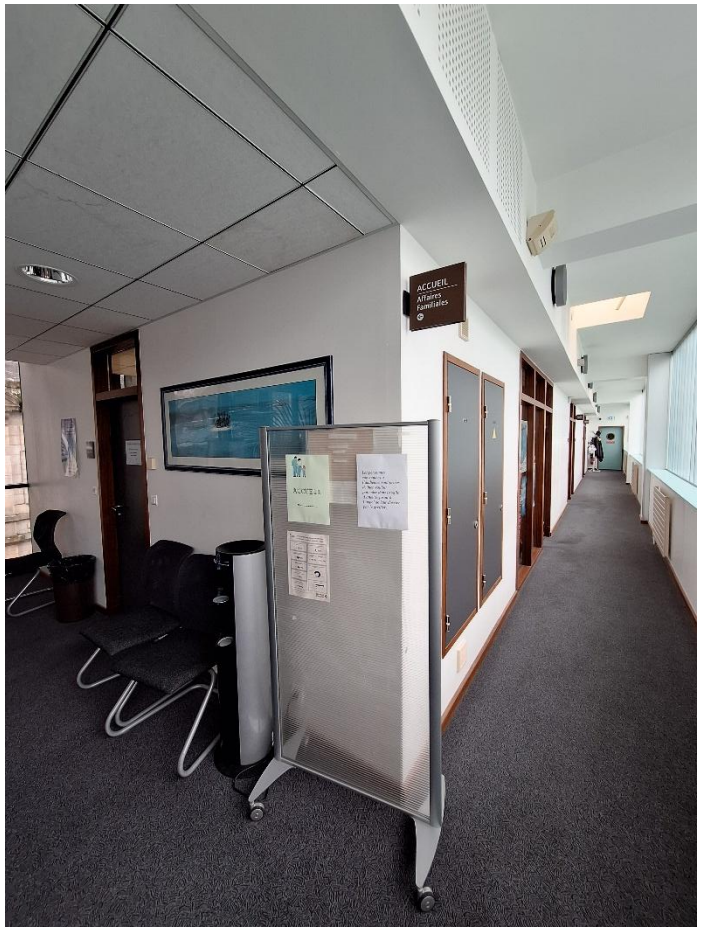
Extension Nord





Infiltration (95% d'humidité relevé) au droit d'un lanterneau.

Extension Nord





Infiltration (95% d'humidité relevé) au droit d'un lanterneau.

Extension Nord







Altération des bétons

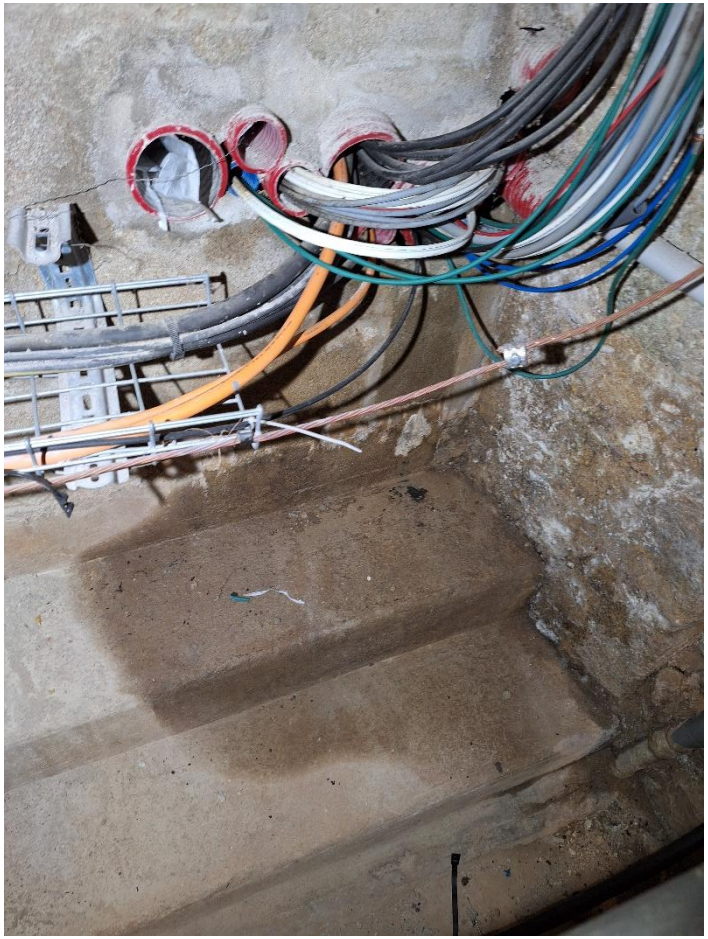
Bâtiment principal





Altération des bétons

Bâtiment principal : caves



Infiltrations au niveau des gaines éclectiques



Pompe de relevage à réparer

Bâtiment principal : caves





Aérations du vide sanitaire

Bâtiment principal : caves





Accès aux caves depuis la façade Sud

4.5 Mur de soutènement mitoyen





Le mur de soutènement présente des pathologies importantes. La différence entre le niveau du terrain du tribunal et celui du jardin est importante. Ce mur n'a pas été conçu à l'origine pour supporter une charge et une poussée de ce type. Plusieurs témoins sont présents sur le mur. Un relevé de mesures est à réaliser et à comparer afin de s'assurer que ce dernier est stable. Des travaux de confortements sont à réaliser de manière urgente.

Proposition de la maîtrise d'œuvre pour le bâtiment principal :

A/ Pierres de Taille

Zone concernée : *Soubassements, corniches, bandeaux, tête des murs de pignons (chevronière), entablements, acrotères, souches, purge des éléments métalliques dans la maçonnerie.*

❖ 1 – ENTRETIEN DES ZONES IMPACTÉES

- *Réalisation d'un micro-sablage ou hydrogommage pour enlever le lichen et nettoyer les encrassures ;*
- *Réfection complète des joints entre les pierres de taille sur ces zones.*

→ ***Mise en œuvre d'un échafaudage***

❖ 2 – PROTECTION DES ZONES IMPACTÉES *après entretien*

- *Délardage de l'étanchéité en bitume élastomère présente en tête de corniche ;*
- *Mise en œuvre d'un mortier de type glacis sur les surfaces en tête ;*
- *Réparation des pierres fragilisées : Brochage (Ponctuelle) ;*
- *Mise en oeuvre de grille d'aération en fonte ;*
- *Reprise de maçonnerie au niveau de la nouvelle trappe d'accès aux caves.*

→ ***Mise en œuvre d'un échafaudage***

B/ Couverture

❖ Reprise des arêtiers endommagés ;
❖ Entretien de la couverture ;
❖ Réalisation de zinguerie au droit des bandeaux saillants, arcs, chevronières et acrotères ;
❖ Remplacement des châssis de toit.

ENTRETIEN ET PROTECTION DES ZONES IMPACTÉES
Bâtiment principal

► TRAVAUX	Montant HT	Montant TTC *TVA 20%*
Travaux préparatoire Installations de chantier	7 000,00 €	**8 400,00 €**
Echafaudage Echafaudage extérieur lourd porteur de charge Echafaudage extérieur sur toiture	70 000,00 €	**84 000,00 €**
Microsablage (ou hydrogommage) Nettoyage, microsablage ou hydrogommage, application algicide/biocide	165 000,00 €	**198 000,00 €**
Réparation Réparation de pierres fragilisées par brochage. Bouchement de fissures par mortier type granito. Fourniture, taille et pose de pierres de granit de Plouay pour remplacement de pierres défectueuses.	30 000,00 €	**36 000,00 €**
Rejointoiement Rejointoiement au mortier de chaux sur pierres de taille	116 000,00 €	**139 200,00 €**
Glacis chaux Mise en œuvre d'un glacis de chaux sur les arases sur 0,37 m de largeur moy.	25 000,00 €	**30 000,00 €**
Zinguerie Façonnage, fourniture et pose zinc quartz sur corniches, bandeaux et tête de mur	70 000,00 €	**84 000,00 €**
Couverture ardoise Reprises ponctuelles : arêtiers, descentes EP, réparations diverses	30 000,00 €	**36 000,00 €**
ALEAS DE TRAVAUX *5% HT du total HT des travaux*	25 650,00 €	**30 780,00 €**
SOUS-TOTAL :	538 650,00 € HT	**646 380,00 € TTC**

► FRAIS ANNEXES			Entreprise	Montant HT	Montant TTC
ETUDES	*4,00% HT du HT*	*TVA 20%*	**LITHEK CONSEIL**	20 520,00 €	**38 782,80 €**
DIRECTION DE TRAVAUX	*6,00% HT du HT*	*TVA 20%*	**LITHEK CONSEIL**	32 319,00 €	**38 782,80 €**
			SOUS-TOTAL :	52 839,00 € HT	**77 565,60 € TTC**
Assurance DO (Estimation)	*2,1% TTC du TTC*	*TVA 20%*	*A définir*	12 669,05 €	**15 202,86 €**

♦ MONTANT TOTAL DU PROJET ♦ : 739 148,46 € TTC