



**MINISTÈRES
ÉCONOMIQUES
ET FINANCIERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat
général**

**SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
SERVICE DE L'IMMOBILIER ET DE L'ENVIRONNEMENT PROFESSIONNEL
BUREAU IMMOBILIER ET MAÎTRISE D'OUVRAGE (BIMO)
ANTENNE INTERREGIONALE MEDITERRANEE
52 RUE LIANDIER 13008 MARSEILLE**

REHABILITATION ET EXTENSION DE LA BSI DE MONTPELLIER

1023 avenue du Pont-Trinquat, 34070 MONTPELLIER

PRE-PROGRAMME

Maître d'ouvrage :

SERVICE DE L'IMMOBILIER ET DE L'ENVIRONNEMENT PROFESSIONNEL
BUREAU IMMOBILIER ET MAITRISE D'OUVRAGE (BIMO)
ANTENNE DE MARSEILLE

Service utilisateur :

DIRECTION INTERREGIONALE DES DOUANES ET DES DROITS INDIRECTS D'OCCITANIE

Le présent programme a pour objet de présenter les principales données et contraintes relatives aux ouvrages pour lesquels la réhabilitation est projetée. Ces renseignements ne présentent qu'un caractère indicatif et devront être vérifiés par le bureau d'études dès l'amorce de ses prestations par toutes les investigations qui s'avèreraient nécessaires.

Les plans joints en annexe du présent programme sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur contractuelle.

Table des matières

PRESENTATION DE L'OPERATION	3
1.1 – Objet détaillé de l'opération	3
BESOINS A SATISFAIRE - CONTRAINTES	3
2.1 – Présentation des bâtiments	3
2.2 - Besoins à satisfaire	7
2.3 – Contraintes	8
2.4 – Objectifs de performance énergétique et environnemental	12
2.4.1 – Objectifs énergétiques du projet	12
2.4.2 – Objectifs environnementaux du projet	13
2.4.3 – Certificat d'économie d'énergie	13
2.5 – Les travaux envisagés	14
ENVELOPPE FINANCIERE AFFECTEE AUX TRAVAUX	18
DELAIS / PLANNING PREVISIONNEL	18

P-PR.1 PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 – Objet détaillé de l'opération

La BSI De Montpellier est actuellement située au 1023 avenue du Pont Trinquat à Montpellier.

La parcelle occupée par le service des Douanes est située dans une zone urbaine résidentielle et elle est entourée de constructions d'habitation jusqu'à 8 niveaux en limite parcellaire.

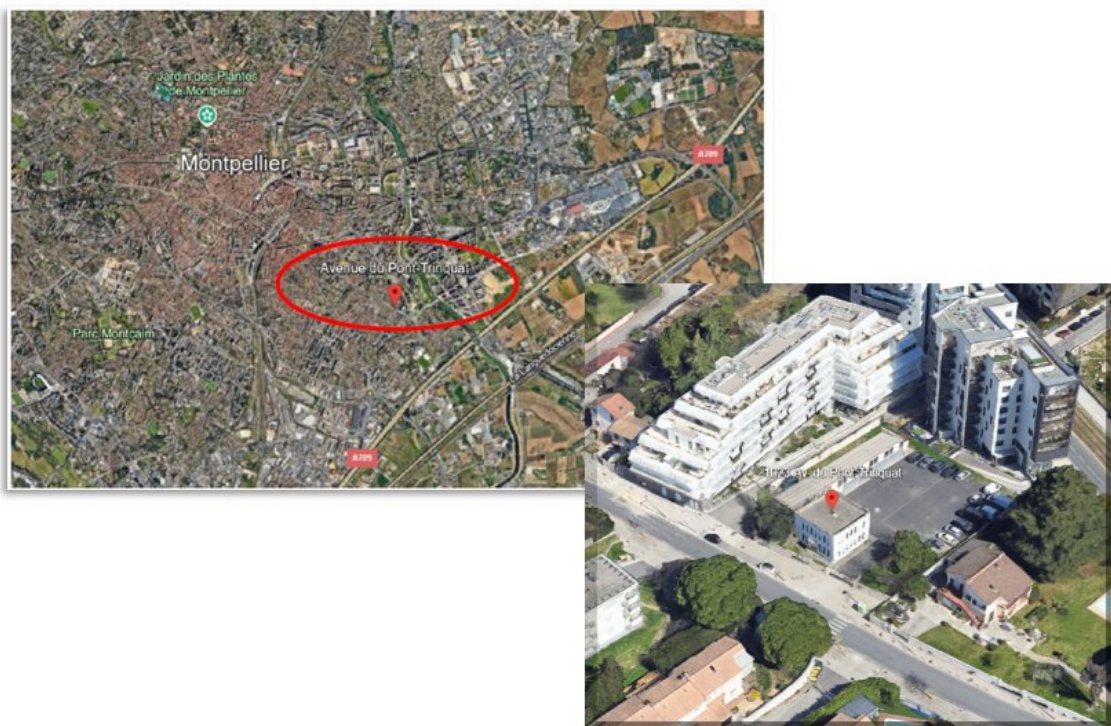
Afin de répondre aux insuffisances constatées sur le site, il est proposé de réaliser une extension directement reliée au hangar existant. Cette opération a pour objectif de permettre le stationnement intérieur de l'ensemble de la flotte, la création de vestiaires adaptés, l'aménagement d'espaces de repos et de convivialité, ainsi que la réorganisation des locaux administratifs et des espaces dédiés aux procédures.

L'enveloppe financière prévisionnelle pour les travaux fixée par la maîtrise d'ouvrage est de **1 780 000 €HT**.

P-PR.2 BESOINS A SATISFAIRE - CONTRAINTES

2.1 – Présentation des bâtiments

Le bâtiment existant est situé au 1023 avenue du Pont-Trinquât, Montpellier.



Ⓢ Données climatologiques et géologiques

- Le site est classé en zone de sismicité 2, à savoir en zone de sismicité faible.
- Zone de neige : B2
- Zone de vent : 3

Ⓢ Classement du bâtiment

Le bâtiment existant est classé en code du travail. Les locaux de la BSI sont également classés en code du travail.

2.1.1. Présentation de l'ensemble architectural

La BSI de Montpellier est composée d'un bâtiment administratif de deux niveaux de superstructure de 205 m² de surface de plancher et d'un hangar raccordé au bâtiment administratif de 220 m².

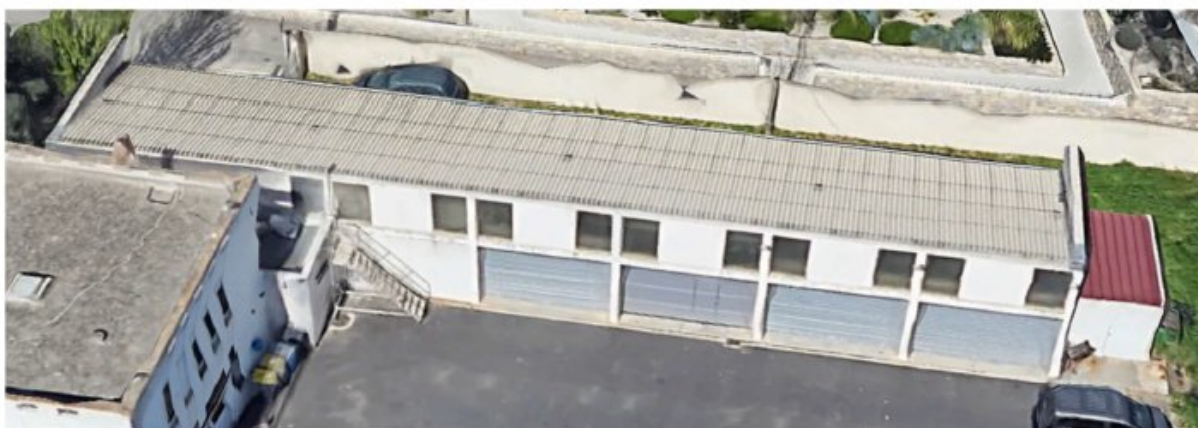
Le bâtiment administratif est une construction des années 70-80 avec une structure de deux niveaux sur terre-plein et voiles porteurs en béton armé et maçonnerie.



L'ensemble des planchers sont en béton ou plancher hourdis et le bâtiment est recouvert d'une toiture terrasse étanchée et protection par gravillons.

La structure du hangar est constituée par des travées de poteaux-poutres permettant des grandes ouvertures par des portes sectionnelles et remplissage par des murs maçonnés. Cet ensemble de 35 m par 6.80 m, est recouvert d'une charpente métallique de type fermettes industrielles en cornières acier.

L'isolation des espaces de vestiaires est précaire et la partie dédiée au garage est perméable à l'extérieur par les espaces entre la couverture constituée de bacs et la maçonnerie. L'ensemble est sujet à de nombreuses infiltrations.



2.1.2. Les défauts bâtimentaires

Les façades du bâtiment administratif n'ont jamais été reprises ou réhabilitées et présentent de nombreux éclats et traces d'humidité.

Les acrotères présentent à leur base de nombreuses fissures causées par la différence thermique entre les espaces chauffés et la toiture terrasse exposée et l'insuffisance d'armatures de jonction qui entraîne des fissures.



L'espace entre le hangar et la limite parcellaire NORD-OUEST est assez important, proche de 6.00 m en continu et permet à l'aide d'un portail en jonction avec la voie publique de mettre en place les voitures saisies.

Le mur du hangar
nombreuses
évidence le
mise en place d'un
toiture, inefficace
l'évacuation des



présente de
infiltrations et met en
problème causé par la
chéneau intérieur à la
pour assurer
eaux pluviales.

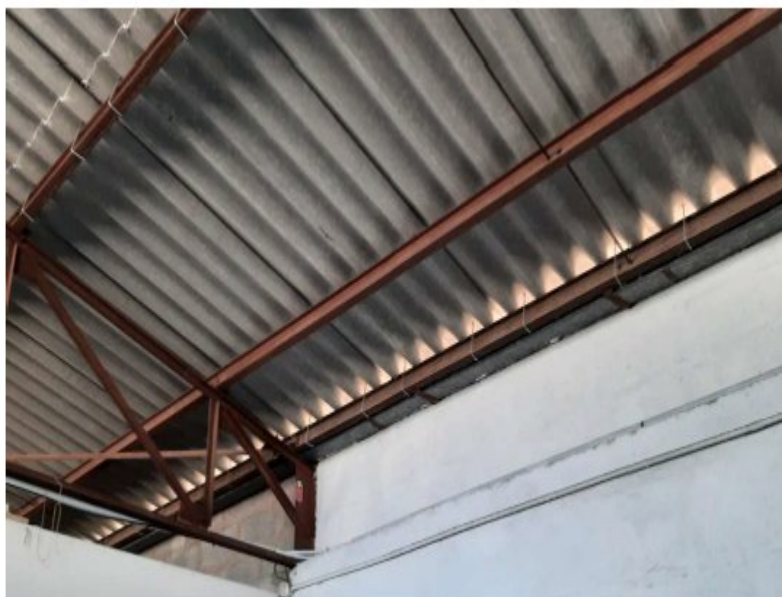


place pour ranger l'ensemble des véhicules.

Le hangar vu de l'intérieur, les
fermettes industrielles en
cornières acier et poutres
filantes métalliques
surmontées par des bacs en
fibrociment.

A noter qu'un sondage a été
effectué au niveau des bacs
révélant l'absence d'amiante
(cf. DTA AC environnement).
Cette photo montre
également un encombrement
certain et un manque de

Vue rapprochée de la jonction entre les bacs de couverture et le chéneau situé à l'intérieur de la structure maçonnée. On peut notamment constater le jour entre la couverture et l'arase supérieure de murs.



Ce reportage photographique et l'analyse des différents constats montrent que le bâtiment administratif souffre d'un vieillissement de son aménagement intérieur et d'un manque d'organisation spatiale permettant la séparation des flux des agents et des infracteurs, d'un manque de place pour le bon déroulement des procédures.

Par ailleurs, la partie hangar est très mal isolée et les vestiaires qui y sont installés proposent un confort insuffisant et un nombre de places trop limitées. La surface qui reste à l'intérieur du hangar et qui est réservée à l'espace de parking intérieur des motos et des véhicules de services est insuffisante pour l'ensemble de la flotte exploitée.

2.2 - Besoins à satisfaire

Afin de répondre aux insuffisances constatées sur le site, il est proposé de réaliser une extension directement reliée au hangar existant. Cette opération a pour objectif de permettre le stationnement intérieur de l'ensemble de la flotte, la création de vestiaires adaptés, l'aménagement d'espaces de repos et de convivialité, ainsi que la réorganisation des locaux administratifs et des espaces dédiés aux procédures.

Le projet comprend notamment :

- Le stationnement couvert de l'ensemble des véhicules ; 5 véhicules légers et 10 motos ;
- La création de vestiaires pour 20 hommes et 10 femmes, équipés de douches et de sanitaires en nombre suffisant ;

- L'aménagement d'une salle de repos et de convivialité ;
- La création, au sein du bâtiment administratif existant et de la zone de liaison avec le hangar, d'espaces spécifiquement dédiés aux procédures ;
- L'accueil des infracteurs dans des locaux conformes aux normes en vigueur, notamment des cellules de garde à vue ;
- La mise en place d'une séparation stricte des flux entre les agents et les infracteurs.

L'unité est composée de 27 agents en effectifs de référence :

- 1 chef de service
- 2 adjoints de direction
- 1 secrétaire
- Un groupe motocycliste de **10** agents ;
- **13** agents « piétons » (généralistes) dont deux maîtres-chiens

A noter que les chiens des Douanes ne nécessitent pas de chenil en particulier et suivent la plupart du temps leur maître sans équipement spécifique.

La présence sur le site des 4 agents de l'équipe d'encadrement est sur un rythme hebdomadaire (principalement du lundi au vendredi).

La présence des agents opérationnels de l'unité, répartis en équipes, en fonction d'un cycle de travail couvre l'ensemble de la semaine, week-end et jours fériés compris.

Il y a une nécessité d'accéder au site H24 7j/7.

Les grands ensembles du projet sont :

- **Construction neuve**
- **Aménagement du hangar existant et de sa jonction au bâtiment principal**
- **Réhabilitation du bâtiment principal**

2.3 – Contraintes

Le projet d'extension et de réhabilitation du site vise à répondre de manière globale et durable aux insuffisances fonctionnelles et réglementaires existantes. En s'appuyant sur une extension directement reliée au hangar actuel et sur la

restructuration des bâtiments existants, il permettra d'accueillir l'ensemble de la flotte en stationnement couvert, d'offrir des vestiaires adaptés, des espaces de repos et de convivialité, ainsi que des locaux administratifs et procéduraux conformes aux normes en vigueur.

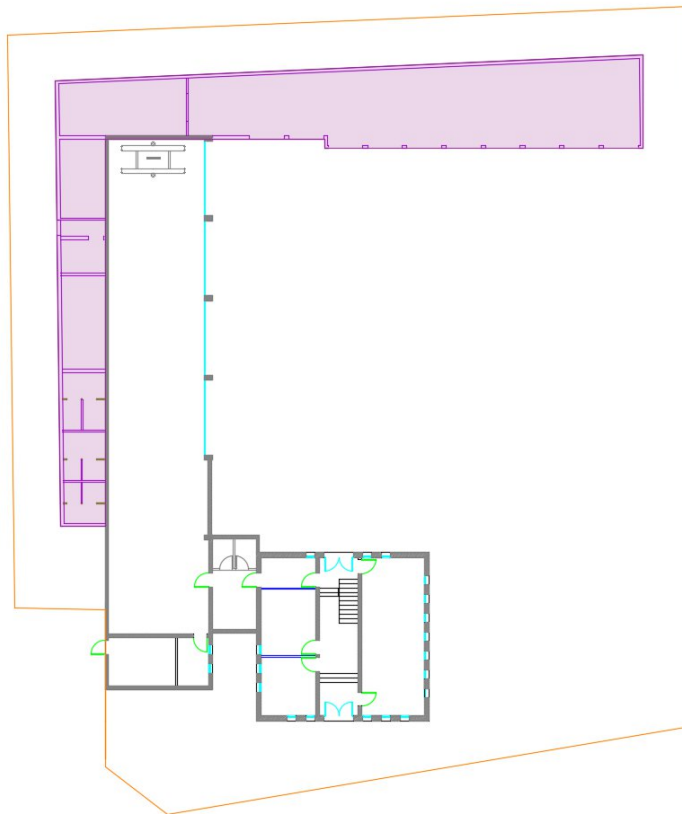
La séparation stricte des flux entre agents et infracteurs, l'amélioration significative des conditions de sécurité, de travail et d'accueil, ainsi que le renforcement du confort thermique grâce à des travaux d'amélioration énergétique, constituent des atouts majeurs de l'opération.

D'un total de 630 m² de surfaces neuves et réhabilitées, ce projet s'inscrit ainsi dans une démarche de modernisation fonctionnelle, sécuritaire et énergétique du site, au service des agents de la brigade.

Composition du projet : le projet se décompose en quatre parties distinctes et relativement indépendantes.

Ⓟ Pour la construction neuve :

L'extension permet d'accueillir les espaces du hangar pour les véhicules et les motos, les locaux de saisie d'armes et de stockage de petits matériels pour le garage.



Cette première partie comprend trois volumes neufs :

- Le hangar neuf, implanté en fond de parcelle à une distance de 3,00 m de la limite parcellaire. **Un nouveau PLU a été adopté en juillet 2025, après l'étude de faisabilité, modifiant la distance à 5,00m de la limite parcellaire.** Il accueille les motos, les véhicules légers (124.20 m²), un local de saisies dans un grand volume fonctionnel (en jaune 28.50 m²).
- Les locaux "armes" et matériel « garage » situés dans la zone réservée aux agents, à l'abri de l'enceinte. Il est directement relié aux espaces agents et bénéficie d'un niveau de sécurisation renforcé (murs d'enceinte, dalle de fermeture et porte sécurisée).
- Deux blocs sanitaires complets, intégrant douches et sanitaires pour :
 - un vestiaire hommes (20 agents),
 - un vestiaire femmes (10 agentes),

Implantés sur la partie ouest de la parcelle.

La surface créée est de 255 m² de dalle soit 240 m² de SUB.

© Pour le réaménagement du hangar existant :

- Réaménagement de la partie en liaison avec la partie neuve :

Cette phase concerne l'aménagement partiel du hangar existant par la création d'un volume isolé de type « boîte dans la boîte », permettant :

- l'intégration des nouveaux vestiaires,
- l'aménagement du local social,
- la création d'un platelage en partie haute destiné au stockage,
- la réalisation d'une mezzanine au-dessus du local social, dédiée aux espaces de repos.
- La réfection sommaire de la zone du pont élévateur maintenu en place

- Réaménagement du hangar/ bâtiment principal :

La jonction entre le hangar et le bâtiment principal est repensée afin d'assurer une séparation claire et sécurisée des flux entre :

- les agents des douanes,
- les infracteurs.

La zone dédiée aux infracteurs comprend :

- des cellules de garde à vue,
- une salle d'audition,
- une salle d'avocat,
- une salle de consultation médicale.

La surface réaménagée est de 170 m² de SUB.

Ⓢ Pour la réhabilitation du bâtiment principal :

Cette dernière phase concerne la réhabilitation du bâtiment existant, à la fois :

- sur le plan thermique, avec la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) et la création d'une toiture végétalisée,
- sur le plan fonctionnel, avec un réaménagement intérieur permettant :
 - un RDC accessible au public, permettant d'assurer la séparation claire et sécurisée des flux
 - un niveau R+1 réservé exclusivement aux agents.

La surface réhabilitée est de 220 m² de SUB.

2.4 – Objectifs de performance énergétique et environnemental

2.4.1 – Objectifs énergétiques du projet

Ce projet vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des bâtiments. Dans ce cadre, un objectif de performance énergétique après travaux est fixé à un niveau supérieur aux exigences de la réglementation en vigueur (RT existant globale).

La surface du projet étant inférieure à 1000 m², celui-ci n'est pas soumis au décret tertiaire. Toutefois, le maître d'ouvrage souhaite orienter l'opération vers un bâtiment à énergie positive. L'objectif est ainsi de compenser les consommations énergétiques par la production d'énergie issue de panneaux photovoltaïques, installés sur les différentes surfaces de toiture, notamment sur le hangar à construire et/ou sur le bâtiment administratif, qui fera l'objet d'une reprise complète des lots hors d'eau / hors d'air, en particulier en ce qui concerne son étanchéité.

Par ailleurs, des objectifs de consommation énergétique pour les usages conventionnels seront définis, en cohérence avec la nouvelle directive européenne sur les bâtiments adoptée le 12 mars 2024 et ses perspectives à l'horizon 2050.

Ces objectifs porteront sur les cinq usages suivants :

- Chauffage
- Climatisation
- Eau chaude sanitaire
- Auxiliaires CVC
- Éclairage

Le taux d'occupation des personnels sur le site est estimé comme suit :

- 100 % pour l'équipe de direction (directeur, deux adjoints et secrétaire)
- 50 % pour les motards
- 50 % pour les agents généralistes

L'ensemble de ces consommations devra tendre vers un objectif global de 35 kWhEF/m² pour tous les bâtiments, réparti de la manière suivante :

- 20 kWhEF/m² pour les consommations liées au CVC
- 15 kWhEF/m² pour les autres usages (USE)

Enfin, une attention particulière sera portée à la maîtrise des consommations énergétiques hors des cinq usages conventionnels. Celle-ci reposera notamment sur la mise en place de dispositifs de régulation permettant d'éviter toute consommation en dehors des périodes d'occupation.

2.4.2 – Objectifs environnementaux du projet

Au-delà des réductions de consommation énergétique, la limitation de l'ensemble des gaz à effet de serre susceptibles d'être émis dans le cadre de l'opération devra faire l'objet d'une attention particulière. Ce suivi passera par :

- Une analyse de cycle de vie des travaux mis en œuvre ;
- Une optimisation des processus de construction favorisant la réutilisation, la réduction des déchets et le recyclage ;
- La mise en place d'un chantier vert.

2.4.3 – Certificat d'économie d'énergie

La maîtrise d'ouvrage souhaite financer une partie de l'opération via la revente de CEE. De fait, pour chacun des travaux de performance énergétique envisagée, les conditions minimales pour la délivrance des certificats indiquées dans les fiches de l'ADEME devront être préconisées (notamment pour les niveaux d'isolation et la performance des équipements).

Le concepteur calculera le nombre de kWh cumac mobilisables sur l'opération et accompagnera la maîtrise d'ouvrage dans la délivrance des certificats.

2.5 – Les travaux envisagés

Construction du hangar et des sanitaires de vestiaires et local arme (240m²)

Fondations Gros Œuvre Dallage

- Installation de chantier et location de machines
- Découpe du béton et du sol et évacuation
- Préparation des sols pour fondations
- Main d'œuvre pour préparation des fondations
- Gros béton pour support de propreté des longrines
- Armatures et bétonnage des semelles filantes
- Murs agglos 20 cm
- Dalle pour local saisie
- Poteaux 30*20 en BA
- Linteaux pour portes de garage
- Complément pour chainages
- Armatures et bétonnage des plots pour supports des poteaux de charpente métallique
- Mouvement de terre et remise en état pour recouvrement des longrines
- Fourniture et pose d'un sommier pour dallage
- Fourniture et mise en place d'un dallage

Charpente métallique

- Installation de chantier et location de machines
- Fourniture de platines
- Frettage et préparation pour mise en place des platines
- Poteaux métalliques auvent
- Contours de la structure en HEA 200
- Fermette de toiture auvent
- Croix de Saint-André pour renforts et contreventements

Bardage et toiture

- Installation de chantier et location de machines
- Fourniture et mis en place de bardage isolé de type Promisol V1150 80mm de PUR en sandwich entre deux tôle acier, une face finition peinture
- Fourniture et mise en place de panneaux de toiture isolés de type Ondafire
- 3005ST de 200mm de laine de roche en sandwich entre deux tôles acier, une face finition peinture
- F.P. de chéneaux en débord
- Descente et raccordement
- F.P. de polycarbonate translucide en partie haute de structure pour apport de lumière
- F.P. de grille de sécurisation ajourée sur polycarbonate et structure secondaire de reprise, cis fixations sur poteaux.
- Fourniture et mise en place des panneaux photovoltaïques
- Centrale de commande et sujétions de raccordement et d'exploitation

Equipements intérieurs et techniques Hangar et sanitaires

- Installation de chantier
- Climatisation et ventilation
- Unités extérieures DRV R32 (douches)
- Unités intérieures 1,7 kW (douches)
- VMC Garage
- Raccordement, réseaux cuivre, programmation...etc.
- Fourniture et pose de coffre des unités extérieures cis sujétions de pose
- Electricité
- Fourniture et mise en place d'une porte sectionnelle motorisée type
- HORMANN type SPU F 42 industrie porte à lames en acier à double paroi injectées de mousse polyuréthane sécurité anti pincement à l'intérieur et à l'extérieur
- PV sécurisation et serrurerie
- Equipement électrique complet de la zone de garage
- Sécurisation de la zone
- Equipement complet de la zone des sanitaires et douches
 - WC complet et raccordement
 - Douches complètes et mitigeurs
 - Lavabos et mitigeurs
 - VMC
 - Installation de VMC double-flux
 - Equipement complet électrique
 - Raccordement et assainissement

Aménagement des surfaces intérieures créées

- Installation de chantier
- Cloison plâtrerie Menuiserie intérieure
- Préparation et sols, peinture de sols pour garage
- Faux plafonds et raccords à l'existant
- Peinture
- Platelage de stockage des marchandises saisies, escalier d'accès

Construction d'un hangar de vérification de camionnette en liaison avec le garage

Charpente métallique

- Installation de chantier et location de machines
- Fourniture de platines
- Frettage et préparation pour mise en place des platines
- Poteaux métalliques auvent
- Contours de la structure en HEA 200
- Fermette de toiture auvent
- Croix de Saint-André pour renforts et contreventements

Bardage et toiture

- Installation de chantier et location de machines
- Fourniture et mis en place de panneaux de toiture isolés de type Ondafire

Réhabilitation du hangar existant et aménagement intérieur (170m²)

Gros Œuvre, cellules de garde à vue

- Installation de chantier et location de machines
- Reprise des fissures en façades
- Raccordement et chainages de la nouvelle structure
- Murs agglos 20 cm
- Dalle pour cellules de garde à vue
- PV Banquette BA
- Cloisons vitrées renforcées pour cellules de garde à vue
- Platelage sur zone Hangar
- Escalier d'accès

Réfection des menuiseries extérieures et façades

- Installation de chantier et location de machines
- Murs agglos 20 cm
- Dalle pour local armes
- Linteaux pour portes fenêtres et fenêtres
- Complément pour chainages
- Châssis de fenêtres vitrées et portes-fenêtres suivant plan projet. Vitrage de type 4/20/4, remplissage argon et châssis PVC renforcés par structure métallique pour grand format compris double rupture de pont thermique, traitement type anthélio sur façade Sud
- Reprise des portes d'entrée et châssis sur façades, cis raccordement électrique et sécurisation

Rénovation/ Réaménagement des surfaces existantes/ Densification

- Installation de chantier
- Ouverture murs porteurs
- Cloison plâtrerie Menuiserie intérieure et ITI
- Isolation en sous face de toiture sous rampant cis isolation IBR 400 mm
- deux couches croisées et rampants en BA 13
- Courants forts courants faibles
- PV sécurisation et serrurerie
- Sécurisation de la zone
- Installation VRV
- Installation de VMC double-flux
- Rénovation plomberie/sanitaire
- Préparation et sols
- Faux plafonds
- Peinture
- Platelage de stockage des marchandises saisies, escalier d'accès

Réhabilitation du bâtiment administratif et aménagement intérieur (220m²)

Réfection toiture, isolation, panneaux photovoltaïques

- Installation de chantier
- Dépose / évacuation du complexe d'étanchéité, y compris isolant, gravillons et ouvrages annexes (relevés d'étanchéité, départs EP...)
- Dépose et/ou démolition des supports de DRV
- Dépose et évacuation des lanterneaux
- Pare-vapeur
- Isolant en mousse de polyuréthane
- Etanchéité auto-protégée
- Points particuliers (relevés, DEP, joint de dilatation, raccords)
- Lanterneaux
- Mise en place de garde-corps
- Préparation des supports de panneaux photovoltaïques
- Fourniture et mise en place des supports de panneaux photovoltaïques
- Fourniture et mise en place des panneaux photovoltaïques
- Centrale de commande et sujétions de raccordement et d'exploitation

Réfection des menuiseries extérieures et façades

- Installation de chantier et location de machines
- Châssis de fenêtres vitrées et portes-fenêtres suivant plan projet. Vitrage de type 4/20/4, remplissage argon et châssis PVC renforcés par structure métallique pour grand format compris double rupture de pont thermique, traitement type anthélio sur façade Sud
- Ensemble de portes d'entrée
- Echafaudages
- Préparation existant
- Réparation des acrotères
- Réparation des éclats
- Evacuation aux décharges publiques
- Bardage
- Fourniture et pose bardage type Fundermax sur ossature métallique, y compris accessoires de finition, de jonction et de recouvrement
- fourniture et pose isolant thermique
- Divers
- Nettoyage des éléments préfabriqués d'encadrement en béton

Rénovation/ Réaménagement des surfaces existantes / Densification

- Installation de chantier
- Cloison plâtrerie Menuiserie intérieure
- PV pour cloison mobile
- Courants forts courants faibles hors éclairage
- PV sécurisation et serrurerie

- Sécurisation de la zone
- Reprises câblage informatique pour TOIP
- PAC, climatisation reprise et rénovée pour l'ensemble
- Installation de VMC double-flux
- Préparation et sols
- Faux plafonds et raccords à l'existant
- Peinture

Il est également prévu un traitement de la cour intérieure soit, la réfection de l'enrobé et la mise en place de zones de parking perméables et gazonnées de type green park.

P-PR.3 ENVELOPPE FINANCIERE AFFECTEE AUX TRAVAUX

L'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux est de : **1 780 000 € HT**

P-PR.4 DELAIS / PLANNING PREVISIONNEL

	Mission/Action	Durée	Période
Phase 1 :	Consultation MOE et désignation	5 mois	3 ^{ème} trimestre 2026
Phase 2 :	Etudes de conception	7 mois	2026 / 2027
Phase 3 :	Consultation Travaux / Négociation / Notification	5 mois	3 ^{ème} trimestre 2027
Phase 4 :	Travaux	14 mois	2028