

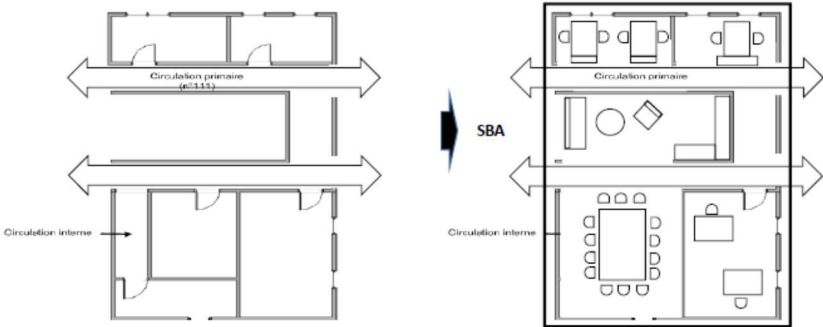
**Application de la circulaire de la Première ministre sur la nouvelle doctrine d'occupation
des immeubles tertiaires de l'Etat du 8 février 2023
Foire aux questions**

Thème	Question	Réponse
Résidents	Doit-il être tenu compte du télétravail pour calculer le nombre de résidents ?	<p>La modalité d'organisation du travail qu'est le télétravail n'est pas prise en compte dans le calcul du nombre de résidents. Le calcul du nombre de résidents doit être fait sur la base des personnes utilisatrices régulières et pérennes des espaces de travail (calcul à partir des ETP en tenant compte du nomadisme et en ajoutant les prestataires/vacataires/stagiaires réguliers). Ce sont donc les missions qui peuvent conduire à réduire le nombre de résidents, en appliquant un abattement correspondant à la quotité de nomadisme de certaines missions (vérificateurs, enquêteurs, auditeurs, personnels de gendarmerie ou de police ...) mais pas le télétravail.</p> <p>Le télétravail étant en effet propre à la personne qui le pratique il n'a pas été jugé opportun de le prendre en compte dans le calcul du ratio. Cela permet d'assurer une relative stabilité dans ce calcul pour un service donné.</p> <p>De plus, ce choix a été fait afin d'éviter que le sujet surfacique n'impacte la politique de télétravail d'une structure, laquelle est une question de management et d'organisation du travail.</p>
Télétravail	Le télétravail influe-t-il sur la surface cible disponible pour l'opération immobilière ?	Comme indiqué ci-dessus, le télétravail n'est pas pris en compte dans le calcul du nombre de résidents. Toutefois, le télétravail réduisant l'occupation des locaux, il doit en être tenu compte pour calculer la surface cible. Ainsi, lorsque le télétravail est développé dans un service, la cible pivot de 16 m ² / résident doit être visée, et non le plafond de 18 m ² /résident.

Résidents	<p>Certains services emploient des vacataires régulièrement année après année. Doivent-ils être comptés comme résidents ?</p> <p>Certains services accueillent chaque année des stagiaires pour plusieurs mois. Doivent-ils être comptés comme résidents ?</p>	Ce point est explicité dans le I de l'annexe 2 de la circulaire.
Résidents	Les personnes extérieures qui se rendent dans les locaux pour suivre une formation doivent-elles être comptées comme résidentes ?	Non car leur présence est ponctuelle.
Résidents	Qui définit les missions « nomades » ? Un enseignant-chercheur peut-il entrer dans cette catégorie ?	Il appartient à chaque direction / service de qualifier parmi les missions exercées en son sein celles qui sont nomades et dans quelles quotités, en fonction des métiers et des conditions d'exercice de ceux-ci. Un enseignant-chercheur peut effectivement faire partie de cette catégorie, comme les vérificateurs, enquêteurs, auditeurs, géomètres, etc.
Ratio d'optimisation immobilière	Le ratio SUB / résident doit-il être calculé au niveau du bâtiment ou au niveau du service ?	<p>Le ratio est en principe mesuré au niveau du bâtiment. Cela étant, il peut également être mesuré au niveau du service (notamment en cas d'occupation partielle ou de multi-occupation), en intégrant à la surface du service la quote-part des surfaces communes correspondant à la proportion des surfaces privatives occupées par le service dans les surfaces privatives totales.</p> <p>Le ratio peut également être calculé à échelle d'un groupe cohérent de bâtiments. Par exemple, si une cité contient deux bâtiments dont un comporte l'accueil et le restaurant inter administratif, et l'autre uniquement des surfaces de travail, il est cohérent de calculer le ratio d'occupation sur l'ensemble des deux bâtiments.</p>
Ratio d'optimisation immobilière	Dans le cadre de la prise à bail de plateaux de bureaux dans un ensemble immobilier accueillant plusieurs preneurs, faut-il intégrer dans la SUB utilisée pour le calcul du ratio une quote-part de la	La SUB des parties communes doit être ajoutée à proportion des surfaces de bureaux prises à bail par rapport à la totalité des surfaces de bureaux de l'ensemble immobilier.

	surface des parties communes (restaurant, salle de conférence, ... ?)	
Ratio d'optimisation immobilière	Le ratio plafond de 18 m ² SUB / résident s'applique-t-il aux surfaces spécifiques ? Aux locaux mixtes ?	Le ratio est calculé sur l'ensemble de la SUB. Néanmoins, les occupants de locaux accueillant des activités très spécifiques représentant une part substantielle de la surface (laboratoires de recherche, stand de tir, gymnase pour les métiers où l'entraînement sportif est obligatoire par exemple) peuvent calculer le ratio abstraction faite de ces surfaces.
Ratio d'optimisation immobilière	Les surfaces dédiées à l'accueil doivent-elles faire partie de la SUB utilisée pour le calcul du ratio ?	Oui. Le ratio a été calculé en prévoyant une part d'accueil, la situation étant régulièrement rencontrée dans les bâtiments de l'Etat. Toutefois, dans certains cas très particuliers, les services doivent faire face à des flux d'accueil physique particulièrement élevés, notamment en raison du territoire couvert et de la typologie de la population, impliquant de prévoir des surfaces dédiées à l'accueil particulièrement importantes représentant un pourcentage très significatif de la surface globale, et feront alors l'objet d'un examen particulier.
Ratio d'optimisation immobilière	Les salles de formation et les amphithéâtres doivent-ils faire partie du calcul du ratio SUB / résident ?	Le ratio a été calculé pour permettre d'intégrer les besoins standard en surfaces de formation et d'amphithéâtre pour un service. Toutefois, pour les services dont la formation ou l'enseignement représentent l'activité principale, et en conséquence pour lesquels les salles de formation et amphithéâtre représentent une part substantielle de la superficie globale, le calcul de la surface sera effectué au cas par cas.
Ratio d'optimisation immobilière	Le ratio d'optimisation s'applique-t-il aux biens immobiliers spécifiques tels que les commissariats et bâtiments d'enseignement ?	Dans ces bâtiments, le ratio ne s'applique qu'aux surfaces dédiées aux bureaux administratifs.
Ratio d'optimisation immobilière	Le plafond peut être difficile à respecter dans les très petites structures situées en zone rurale au regard notamment de l'offre existante. En outre, compte tenu des besoins incompressibles tels que les sanitaires, la salle repas, la salle informatique, les dégagements, le respect du ratio pourrait entraîner un manque de surface par résident. Une dérogation est-elle prévue dans ces situations ?	<p>Dans ces zones tout particulièrement, par exemple dans le cadre des SDIR, les pistes de mutualisations de bâtiment entre plusieurs administrations seront recherchées, afin de diminuer l'impact des besoins incompressibles sur les surfaces.</p> <p>Dans les cas où cette mutualisation n'est pas possible et si, compte tenu du marché relativement contraint de certaines zones rurales, il peut être difficile de trouver un bâtiment permettant de respecter le ratio</p>

		d'optimisation pour des services de très petite taille, ces situations particulières seront analysées avec pragmatisme, au cas par cas.
Ratio d'optimisation immobilière	<p>Le tableau « typologie des surfaces » présente une colonne « SUB ratio », qui permet d'exclure certaines surfaces du calcul du ratio d'optimisation immobilière.</p> <p>Quelle application doit être faite de ces exclusions ?</p>	<p>Cette colonne « SUB ratio » a été prévue pour tenir compte de certains locaux très spécifiques et permettre à ses occupants de pouvoir justifier de situations atypiques du point de vue du ratio.</p> <p>Il est précisé que l'outil OAD restituera le ratio SUB/résident non tenu compte d'éventuelles spécificités de cet ordre (la mise à jour régulière serait trop complexe et chronophage).</p> <p>De même, le calcul du ratio d'optimisation immobilière mentionné dans les conventions d'utilisation au nouvel article 5 doit prendre en compte l'ensemble des typologies de surfaces comprises dans la SUB.</p> <p>La colonne « SUB ratio » permet aux occupants concernés de documenter une difficulté à respecter le plafond du ratio d'optimisation immobilière.</p>
Surface de bureaux aménageable - SBA	Quelle est la définition de la SBA ?	<p>La SBA est définie au B du II de l'annexe 2 de la circulaire.</p> <p>Le tableau diffusé par la DIE donne des illustrations pratiques de ce qui est comptabilisé ou non dans la SBA.</p>
Surface de bureaux aménageable – SBA	La SBA devra-t-elle être indiquée dans les dossiers de présentation des projets en CNIP ?	La SBA est une donnée pertinente pour apprécier les possibilités d'aménagement d'un bâtiment pour les positions de travail. Mais elle peut ne pas être connue au moment de la présentation du dossier en CNIP si le potentiel du bâtiment n'est pas identifiable. C'est pourquoi elle n'est pas une donnée obligatoire pour le dossier de labellisation.
Surface de bureaux aménageable – SBA	Les circulations principales doivent-elles être retenues dans le calcul de la SBA alors qu'elles doivent être laissées libres pour l'évacuation ?	<p>Oui. Même si aucun mobilier ne peut être installé sur les circulations nécessaires à l'évacuation incendie, ces surfaces, dans une configuration d'espaces ouverts, peuvent servir de dégagement dans l'aménagement, par exemple en tant qu'espace de circulation à côté d'une position de travail, et ainsi permettre d'optimiser l'usage des surfaces</p> <p><i>Cf les schémas ci-dessous.</i></p>

		
Poste de travail	<p>Le taux de foisonnement s'appuie sur les postes de travail individuel attribués et non attribués, en rapportant leur total au nombre de résidents.</p> <p>Quelle est ici la définition du poste de travail individuel ?</p>	<p>Il s'agit des postes de travail situés dans les espaces dédiés au travail individuel. Un poste de travail peut être affecté à une personne ou partagé, et situé dans un espace fermé ou ouvert.</p> <p>Le poste de travail individuel se distingue des positions de travail alternatives associées à des activités qui peuvent être collectives (bulles, salles de réunion, etc...). Postes de travail individuels et positions alternatives composent l'ensemble des positions de travail proposées au personnel.</p>
Positions de travail	<p>La position de travail est définie comme un emplacement où l'agent dispose d'une connectivité, d'un éclairage et d'une assise lui permettant d'y travailler au moins une demi-journée en continu.</p> <p>Comment déterminer le nombre de positions de travail mises à la disposition d'un résident ?</p>	<p>A l'échelle de l'organisation, le total des positions de travail (postes de travail individuel et positions de travail alternatives (bulles, salles de réunion, etc)) divisé par le nombre de résidents permet de calculer le nombre de positions de travail offertes par résident.</p>

Nouvelle conception des espaces de travail	Dans des espaces de travail ouverts, comment garantir la confidentialité des échanges des fonctions qui le nécessitent, comme les fonctions managériales ou RH par exemple ?	Les nouveaux espaces de travail combinent d'une part des espaces ouverts où sont positionnés des postes de travail dédiés au travail individuel et d'autre part des espaces fermés dédiés notamment aux échanges. Isolés phoniquement, ces espaces fermés peuvent être des salles de réunion ou encore des « bulles » pour 2 ou 4 personnes. Prévus en nombre suffisant et répartis en fonction des besoins des équipes, ces espaces fermés permettent à deux ou plusieurs personnes de s'isoler pour des échanges confidentiels à tout moment de la journée.
Nouvelle conception des espaces de travail	Dans des espaces ouverts, à quel endroit les personnels rangent-ils leurs documents de travail et leurs affaires personnelles ?	<p>En environnement de travail ouvert, il est possible d'organiser les espaces de travail par équipe (notion de « quartier » ou de « territoire » d'équipe), que les postes de travail soient mutualisés ou non au sein de l'équipe. Dès lors, différentes possibilités pour ranger les documents existent, comme des armoires hautes ou basses situées dans chacun des espaces de travail, ou dans une zone dédiée à proximité.</p> <p>En cas de mutualisation de tout ou partie des postes de travail, il est conseillé de prévoir des casiers individuels (avec un système de fermeture par cadenas ou par clef) pour ranger les effets personnels.</p> <p>Ces questions doivent faire l'objet d'une concertation avec les occupants sur la base de leurs besoins réels de rangement courant.</p>
Taux de foisonnement	<p>Le taux de nomadisme et de foisonnement peuvent-ils se cumuler ?</p> <p>Peut-on considérer qu'un agent nomade à 50% peut se voir affecter un coefficient de foisonnement supplémentaire s'il ne vient pas souvent en présentiel lors de ses jours de "non nomadisme" ?</p>	<p>Le raisonnement doit être articulé en deux étapes :</p> <p>1- Calcul du nombre de résidents en tenant compte du nomadisme</p> <p>2- Analyse des modes de travail (dont le télétravail), afin de déterminer s'il est pertinent d'organiser du flex-office et à quelle quotité.</p> <p>Les deux éléments font bien partie du raisonnement que doit conduire l'occupant pour déterminer les surfaces cibles nécessaires dans le respect du ratio et la manière dont il les alloue. Mais cette réflexion doit être conduite selon ces deux étapes successives et se faire à l'échelle du service afin de tenir compte des différents profils des occupants. Il peut en résulter des modes d'organisation différents selon les équipes.</p>

Calendrier d'application	Les conventions d'utilisation devront-elles être actualisées ?	Non. Seules les nouvelles conventions devront être signées sur la base du nouveau modèle de convention.
Outils informatiques	Quand les applications informatiques de la PIE intégreront elles les changements issus de la « circulaire surface » ?	<p>Le RT / OAD a été modifié pour intégrer les changements de la nouvelle note surface.</p> <p>CDU-Web, outil de pilotage et de gestion des conventions d'utilisation (CDU) et des contrôles périodiques (CP) a été mis en conformité afin de prendre en compte les éléments de la circulaire et de l'arrêté ministériel du 03/03/2023 modifiant le modèle de convention mentionné à l'article R. 2313-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).</p> <p>PàB-web, outil de pilotage et de suivi des prises à bail, ne contient que la SUB comme donnée de surface et n'a donc pas à connaître d'évolution.</p>