



MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

L'immobilier
public de
demain

CIRCULAIRE SUR LA MESURE DES SURFACES ET DES OCCUPATIONS NOUVELLE DOCTRINE DE LA PIE



RÉUNION D'ÉCHANGES DIE / MESRI – RRPIE / IRE DU 22 MARS 2022

Sommaire

1. Propos introductifs

- a. Pourquoi une nouvelle doctrine ?
- b. Le déroulement de la démarche

2. Une note surfaces aujourd'hui inadaptée

- a. Rappels : notions définies et ratios utilisés
- b. Principales critiques de la note
- c. Conclusions du GT sur l'immobilier public de demain

3. Les recommandation du rapport de la DIE sur l'immobilier public de demain

- a. Rappel des recommandations du rapport
- b. Traduction dans la doctrine de la politique immobilière de l'Etat

4. Présentation de la circulaire

- a. Objectifs de la nouvelle doctrine
- b. La nouvelle doctrine en synthèse

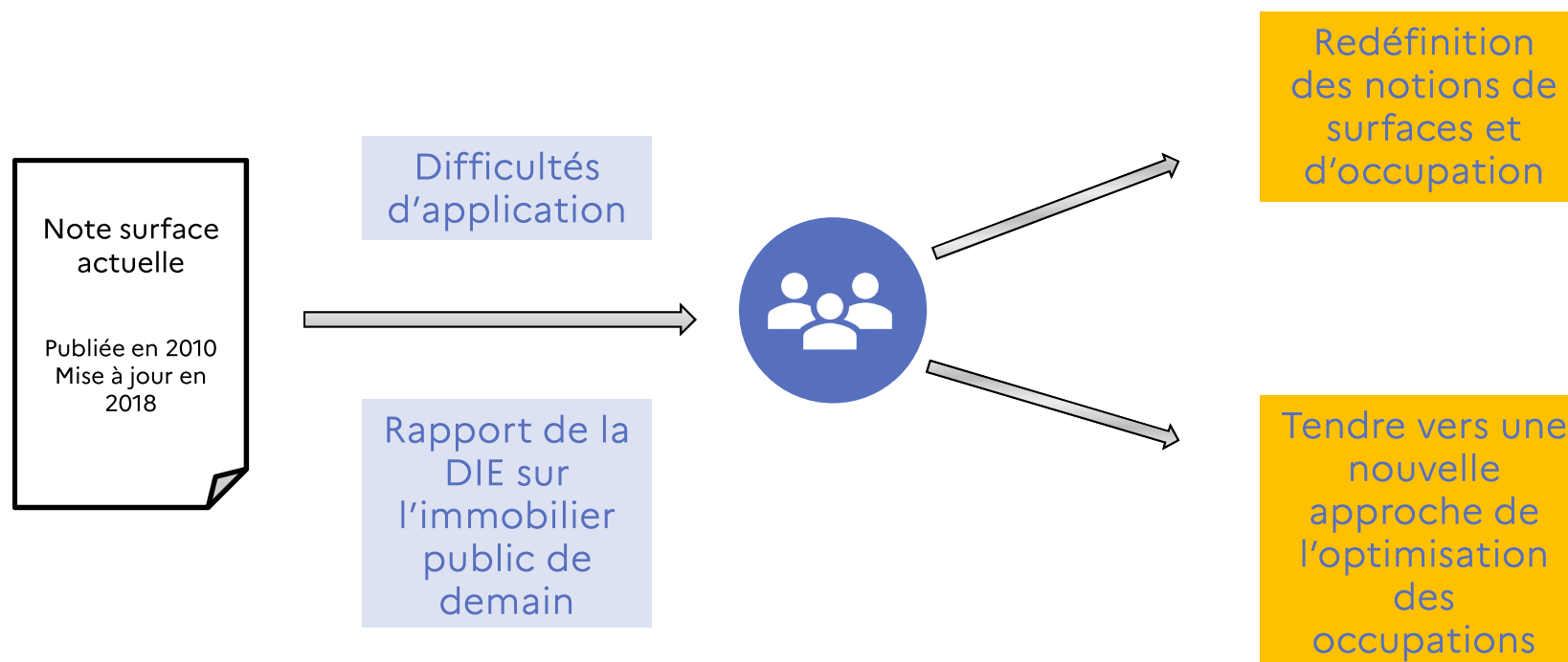
5. Contenu de la circulaire : la nouvelle doctrine de la PIE

- a. Une nouvelle conception des espaces de travail
- b. Les notions retenues pour quantifier les surfaces et leur utilisation
- c. Le nouveaux ratio d'optimisation et les nouveaux indicateurs

1. Propos introductifs

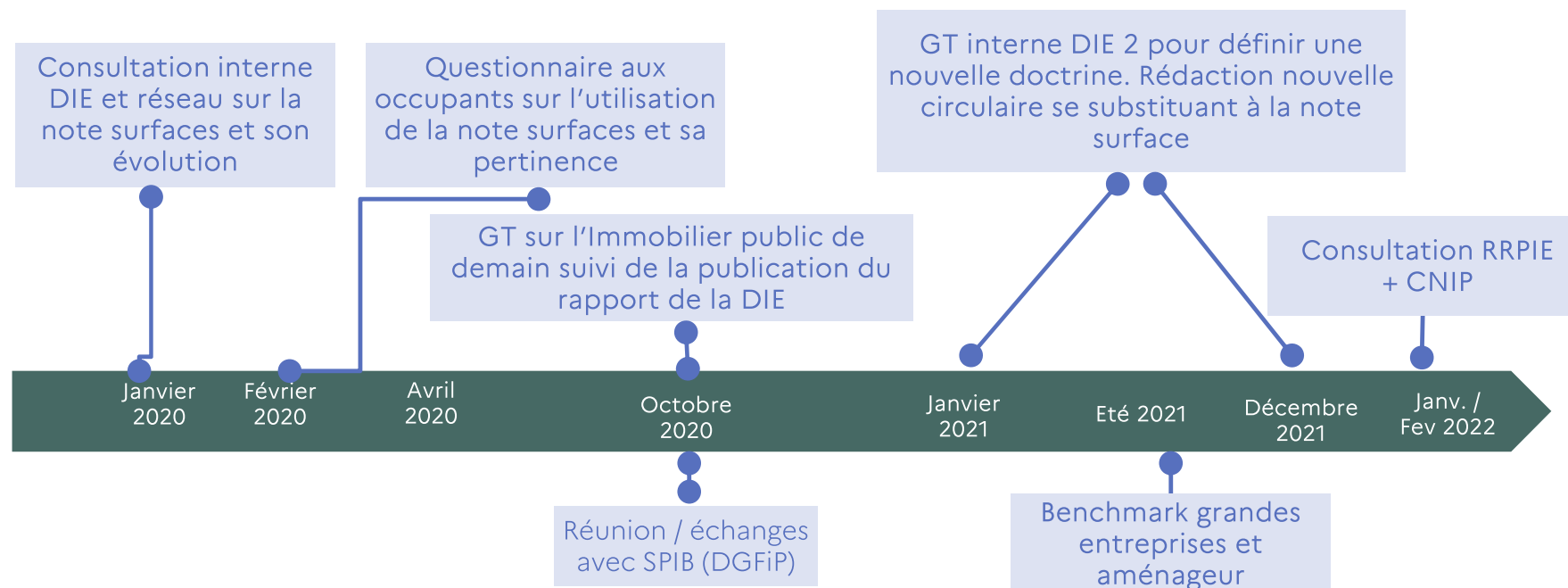
1. Propos introductifs

a. Pourquoi une nouvelle doctrine ?



1. Propos introductifs

b. Le déroulement de la démarche



2. Une note surfaces aujourd'hui inadaptée

2. Une note surfaces aujourd'hui inadaptée

a. Rappels : notions définies et ratios utilisés

Sont aujourd'hui définies dans la note surfaces :

- Pour **mesurer l'occupation** : l'effectif ETPT, les résidents ETPT et le poste de travail (pdt) ;
- Au titre des **surfaces occupées**, la surface de plancher (SDP), la surface utile brute (SUB) et la surface utile nette (SUN) avec des schémas explicatifs ;

Les ratios suivants sont fixés au titre de la PIE :

- **SUN/pdt** avec un plafond de 12 m² (10 m² en zone tendue non définie)
- **SUB/pdt** avec un plafond de 20 m² (18 m² en zone tendue non définie)
- Par défaut : **SUB/résidents ETP** et **SUN/résidents ETP** sans valeur cible

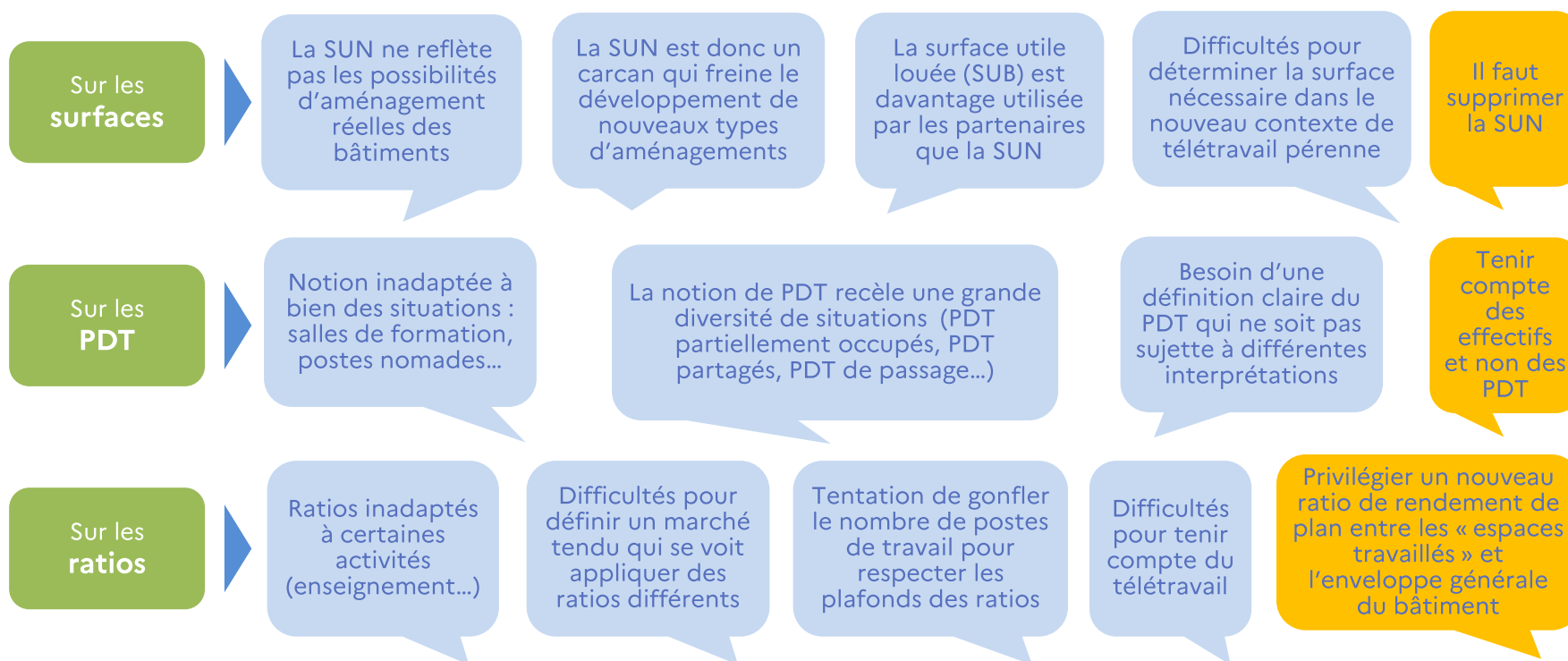
Figure en annexe un tableau récapitulatif précisant la catégorie de la surface (SDP, SUB et SUN) par typologie de surfaces (bureaux, spécifiques, réunion...) très utilisé par les services pour définir la SUN et la SUB.

TYPOLOGIE DES SURFACES DE L'ETAT						
RUBRIQUE	N°	TYPOLOGIE	SUN	SUB	SDP	Hors SDP
		définition	Précisions pour les surfaces de l'Etat		Article L.111-14 et R. 111-22 code de l'urbanisme	
Surface de Bureau (SB)	1	Bureau fermé, Open space (yc Standard téléphonique)	X	X	X	
		Salle photocopieuse, reprographie légère	X	X	X	
		Placard, Rangement, Armoire	X	X	X	
		Salle d'attente à usage exclusif de l'occupant	X	X	X	
		Sanitaire privatif (A l'usage réservée d'une personne désignée (préfet, ministre	X	X	X	
Surface de Réunion	21	Salle de réunion, audio, visioconférence	X	X	X	
	22	Salle d'équipe, salle de projet	X	X	X	
	23	Salle de formation, salle de séminaire (formation du personnel de l'administration yc salle d'instruction, laboratoire de langues)	X	X	X	
	24	Mini salle de réunion	X	X	X	
	25	Bibliothèque, documentation	X	X	X	
	26	Salle d'exposition, show-room	X	X	X	
	27	Salle de pause, de repos, de détente, lounge (yc si elles comprennent des équipements de cuisine (frigo, micro-ondes...))	X	X	X	
	28	Salle & salon de réception (yc salle d'honneur)	X	X	X	

2. Une note surfaces aujourd'hui inadaptée

b. Principales critiques de la note surfaces

DIE et son réseau, comme administrations occupantes : un consensus sur l'inadaptation de la note surface actuelle et des propositions



2. Une note surfaces aujourd'hui inadaptée

c. Conclusions du GT immobilier public de demain

Revoir la doctrine pour une approche plus souple et optimisée de l'occupation des surfaces mobilisées au regard des usages et des besoins actuels, en se basant davantage sur des recommandations que sur des normes.

Revoir l'appréhension des notions de surfaces et d'occupation par la PIE et des **indicateurs d'appréciation de la performance immobilière** des projets en tenant compte des nouvelles modalités d'organisation du travail.

La notion de PDT qui recouvre essentiellement le bureau affecté apparaît aujourd'hui **réductrice**. Avec l'émergence des positions alternatives de travail, sa définition doit être élargie. **La diversité des PDT existants** (postes attribués, partiellement occupés et postes non utilisés) doit également être prise en compte.

La notion de SUN paraît obsolète dès lors qu'avec les nouveaux modes de travail, c'est la totalité de la surface du bâtiment qui est susceptible d'accueillir des activités. **La SUB comme seule référence paraît ainsi plus pertinente** pour explorer l'ensemble des possibilités d'aménagement d'un bâtiment.

Il est également nécessaire d'intégrer dans l'appréciation de l'occupation des locaux, **les effectifs présents au bureau** au regard du nombre de personnels en télétravail ou en travail nomade.

La réduction de l'espace réservé aux bureaux fermés pourrait constituer une piste pour **aller vers de nouveaux espaces de travail plus ouverts, adaptables, plastiques et résilients**. Avec ces évolutions, un indicateur intéressant pourrait mesurer la **proportion de chaque catégorie d'espace** (bureaux affectés, espaces de collaboration, espaces de convivialité).

3. Les recommandations du rapport de la DIE sur l'immobilier public de demain

3. Les recommandations du rapport de la DIE

a. Rappel des recommandations du rapport

1 Interroger les différents usages pour concevoir des espaces différenciés et adaptés

- pour le travail individuel : bureaux cloisonnés individualisés mais relativement compacts ou « box » ouverts
- pour le travail collectif, créer des espaces de collaboration en nombre suffisant : salles de réunion, de formations, « lab's »...
- pour le travail individuel et collectif : aménagements spécifiques permettant de faire cohabiter des activités de concentration / d'interactions
- pour préserver et renforcer l'appartenance par la convivialité : des espaces de vie communs, facilement accessibles à tous et proposant une ambiance chaleureuse et peu conventionnelle

2 Appréhender l'ensemble des éléments qualitatifs du cadre de travail individuel et collectif

- s'assurer du déploiement des outils et équipements numériques pour le plus grand nombre
- offrir un cadre de travail confortable et soigné : confort acoustique, confort thermique, salubrité de l'air, luminosité adaptée, qualité de l'ameublement
- inclure la qualité de l'environnement immédiat du bureau : accès à des espaces extérieurs, facilités de transport, commerces, services

3. Les recommandations du rapport de la DIE

a. Rappel des recommandations du rapport

3

Aller vers un immobilier résilient afin de l'adapter aux évolutions d'usages et/ou d'organisation

- privilégier les bâtiments dont les architectures offrent des possibilités de modularité : structures poteaux / poutres pour une structuration en plateaux, faux planchers et faux plafonds pour les réseaux techniques, faible épaisseur permettant une garantir la pénétration de la lumière naturelle, etc.
- adopter des aménagements modulaires facilitant le passage d'une posture de travail à une autre : travail individuel, différents modes de travail collaboratif, y compris à distance

4

Optimiser l'affectation des surfaces mobilisées

- identifier de manière exhaustive les surfaces peu ou pas utilisées: dégagements, circulations, archives à dématérialiser, etc.
- inclure ces surfaces dans le plan de réaménagement global, notamment dans la perspective d'y créer des espaces collaboratifs et de convivialité
- adopter une approche globale par la SUB et non plus par le critère de la SUN / poste de travail et différencier l'analyse en fonction de la typologie des surfaces



3. Les recommandations du rapport de la DIE

a. Rappel des recommandations du rapport

5 Conduire et accompagner le changement à travers une démarche participative

- sponsoring du « top-management »
- mise en place d'une équipe projet pluridisciplinaire en mode projet
- démarche fondée sur l'association, la concertation et la co-construction
- accompagnement si besoin d'assistances à maîtrise d'ouvrage
- mise à disposition d'outils : charte, outils de com' interne, formation
- dialogue social tout au long du projet
- phasage du projet : études / expérimentation / pérennisation
- évaluation / retour d'expérience (sondage auprès des utilisateurs)

6 S'appuyer sur les expérimentations en cours

- expérimentation de nouveaux espaces de travail par le ministère de la Justice
- expérimentation d'un tiers-lieu par le ministère de la Justice et le ministère des Armées en lien avec la DITP et la DINUM
- si possible, expérimentation, par la DIE elle-même des nouveaux espaces de travail.

3. Les recommandations du rapport de la DIE

b. Traduction dans la doctrine de la PIE

Recommandation n° 4 : Optimiser les surfaces mobilisées

- Identifier les **surfaces peu ou pas utilisées** : dégagements, circulations, ...
- Inclure ces surfaces dans le plan de réaménagement global, notamment dans la perspective d'y créer des **espaces collaboratifs et de convivialité**
- Adopter une **approche globale par la SUB** et non plus par le critère de la SUN / PDT

Pour faciliter la mise en œuvre de cette recommandation, la **nouvelle doctrine PIE** à travers la **circulaire** sur la mesure des surfaces et des occupations définit :

- De nouveaux **concepts d'aménagement**
- Des **notions et définitions** nouvelles
- Un nouveaux **ratio d'optimisation et des indicateurs / un seul ratio normatif assorti d'un plafond**

=> La nouvelle doctrine de la PIE :

- Une **réponse aux besoins** du réseau
- Un **outil de mise en œuvre** des recommandations du rapport sur **l'immobilier de demain**

4. Présentation de la circulaire

4. La nouvelle doctrine de la PIE

a. Objectifs de la nouvelle doctrine

I. Adapter les espaces de travail aux besoins réels des fonctionnements des services :

- Répondre à toutes les modalités d'organisation du travail (y compris hybride, mode projet...)
- Télétravail pérenne
- Qualité et ergonomie du cadre de travail
- Attractivité des administrations

II. Poursuivre la politique d'optimisation des surfaces mobilisées :

- Un levier d'efficiency économique de la dépense de l'Etat
- Un levier au service des objectifs de la politique environnementale

4. La nouvelle doctrine de la PIE

b. La nouvelle doctrine en synthèse

I. Une doctrine mieux adaptée à la conception des espaces de travail

II. Les notions retenues pour quantifier les surfaces disponibles et leur utilisation

III. Un nouveau ratio d'optimisation et des indicateurs



A retenir

**La SUN est
supprimée**

**Un seul ratio normatif
exprimé en m² SUB / résident**

**Des indicateurs pour
accompagner la conception des
aménagements de bureaux**



5. Contenu de la circulaire : la nouvelle doctrine de la PIE

5. Contenu de la circulaire : la nouvelle doctrine de la PIE

I. Une nouvelle conception des espaces de travail

Une nouvelle conception des espaces de travail plus adaptée aux modalités d'organisation du travail :

- Redistribuer les surface au profit des espaces collaboratifs
- Offrir une diversité de positions de travail correspondant aux besoins des différents modes de travail au sein d'une même journée (travail concentré, travail collaboratif à 2 ou 3, réunion classique, réunion en visio, etc.)
- Mutualiser tout ou partie des postes de travail individuels dans un contexte de sous-occupation résultant des absences structurelles (congrés, formation,...), des modes de travail (réunions, travail collaboratif...) et aggravé par le télétravail

5. Contenu de la circulaire : la nouvelle doctrine de la PIE

II. Notions retenues pour quantifier les surfaces disponibles et leur utilisation

Notions retenues pour quantifier les surfaces disponibles et leur utilisation :

- **Maintien de la SUB** et de la SDP / Suppression de la SUN
- Instauration de la **Surface de bureaux aménageable / SBA** : le potentiel de surfaces mobilisables pour l'activité de bureaux
- Instauration de la notion de **résident** : l'effectif des utilisateurs réguliers et pérennes du bâtiment. Tient compte du nomadisme (vérificateurs, auditeurs etc. comptés au prorata de leur présence) et de la présence de personnes extérieures aux effectifs RH du service (prestataires accueillis sur une année par ex.)
- Instauration de la notion de **position de travail (PosT)** : emplacement de travail ergonomique et connecté. Englobe les postes de travail individuels et ceux mis à disposition dans d'autres espaces (salles de réunions, bulles, boxes à 2 ou 4 pers...)

5. Contenu de la circulaire : la nouvelle doctrine de la PIE

III. Nouveau ratio d'optimisation et nouveaux indicateurs

**Un seul ratio normatif exprimé en
m² SUB/résident
Cible pivot 16 m² / résident
Plafond 18 m²/ résident**

+

**Des indicateurs : outils incitatifs pour aider à la
conception des projets d'aménagement**

Cible pivot de 16 m² SUB / résident
notamment dans les zones où le marché
est tendu et/ou dans les services où le
télétravail est sensiblement utilisé

Dans tous les cas, plafond de
18 m² SUB / résident

5. Contenu de la circulaire : la nouvelle doctrine de la PIE

III. Nouveau ratio d'optimisation et nouveaux indicateurs

Les indicateurs d'aide à la conception des projets d'aménagement

Des indicateurs bâtimentaires pour mesurer :

- L'efficacité de rendement du plan : **SBA/SUB**
- L'optimisation fine du bâtiment : **SBA / nombre de résidents**

+

Indicateurs bâtimentaires spécifiques pour les activités différentes de celles de bureau classique : sécurité, enseignement, étude, recherche, etc.

5. Contenu de la circulaire : la nouvelle doctrine de la PIE

III. Nouveaux ratios d'optimisation

Les ratios complémentaires d'aide à la conception des projets d'aménagement

Des indicateurs d'occupation pour mesurer :

➤ La flexibilité de l'occupation :

- Taux de partage = postes de travail individuels / nombre de résidents
- Calcul de la surface optimisée : SUB x taux de partage

➤ La variété des positions de travail :

Nombre de positions de travail / nombre de résidents

➤ La répartition entre surfaces dédiées au travail individuel et surfaces dédiées au collectif en pourcentage

Direction de l'immobilier de l'État

CONTACTS :

ALAIN RESPANDY-BERNARD

Directeur de l'immobilier de l'État

KATY NARCY

Sous-directrice DIE2

MAGALI CLEMENT

Chargée de mission DIE2



[www.linkedin.com/company/direction
-de-l-immobilier-de-l-etat](https://www.linkedin.com/company/direction-de-l-immobilier-de-l-etat)



<https://immobilier-etat.gouv.fr/>