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 – (Mise à jour 03/03/2026)			
n°	**Thème**	**Question**	**Réponse**
1	**Résidents / télétravail**	Doit-il être tenu compte du **télétravail pour calculer le nombre de résidents** ?	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. Le télétravail étant en effet propre à la personne qui le pratique il n'est pas pris en compte dans le calcul du ratio. Cela permet d'assurer une relative stabilité dans ce calcul pour un service donné. 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.
2	**Ratio / télétravail**	Le **télétravail influe-t-il sur la surface cible** disponible pour l'opération immobilière ?	Non, le télétravail n'est pas pris en compte dans le calcul du ratio.
3	**Résidents / outil de calcul**	Existe-il un **outil** pour faciliter le **calcul des résidents** ?	Oui, il existe un outil excel disponible sur le portail immobilier. L'utilisation de cet outil est présenté lors des formations IGPDE sur le volet immobilier (fondamentaux, SPSI, NET) **https://www.portail-immo.gouv.fr/circulaire-ndeg-6392-sg-du-08022023-nouvelle-doctrine-doccupation-des-immeubles-tertiaires-de-letat**
4	**Résidents / extérieurs**	Certains services emploient des **vacataires** régulièrement année après année. Doivent-ils être comptés comme résidents ? Certains services accueillent chaque année des **stagiaires** pour plusieurs mois. Doivent-ils être comptés comme résidents ?	La comptabilisation de vacataires et/ou stagiaires dans le calcul des résidents s'apprécie en fonction de la régularité et de la pérennité de l'occupation. Ce point est explicité dans le I de l'annexe 2 de la circulaire.
5	**Résidents / extérieurs**	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.
6	**Résidents / extérieurs**	Le **personnel de ménage, d'entretien des équipements et le personnel de cantine** doivent-ils être comptés dans les résidents ?	Le personnel de ménage, d'entretien des équipements et le personnel de cantine n'ont pas à être comptabilisés dans les résidents. Comme précisé à l'annexe 2 de la circulaire, « les résidents sont les utilisateurs réguliers et pérennes du bâtiment, internes et externes (…). Les personnels chargés de l'entretien, de la maintenance ou de la logistique ne sont comptés comme résidents que si leur activité les conduit à utiliser régulièrement une position de travail ». Les personnels de ménage, d'entretien des équipements et ceux des restaurants administratifs exercent des activités qui ne les conduisent pas à devoir utiliser une position de travail au sens de la circulaire, à savoir « un emplacement où un agent dispose d'une connectivité, d'un éclairage et d'une assise lui offrant des conditions de confort, d'ergonomie et de sécurité permettant d'y travailler au moins une demi-journée en continu ».

7	**Résidents / nomadisme**	Qui définit les **missions « nomades »** ? Un **enseignant-chercheur** peut-il entrer dans cette catégorie ?	Les personnels nomades sont ceux dont les missions les conduisent à travailler régulièrement à l'extérieur des locaux du service de rattachement. 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. Par exemple, un enseignant-chercheur peut effectivement faire partie de cette catégorie, comme les vérificateurs, enquêteurs, auditeurs, géomètres, etc.
8	**Résidents / extérieurs**	Les **experts** se rendant régulièrement dans les locaux dans le cadre de comités ou de groupes de travail peuvent-ils être comptés comme résidents ? Plus largement, les **participants à des instances de concertation, de consultation, de conseil ou d'expertises** (comités, commissions, groupes de travail, conseils, …) doivent-ils être comptés comme résidents ?	Non, car leur présence est ponctuelle. Les personnes venant dans les locaux pour une réunion (par exemple comité d'experts, commissions, ou groupe de travail), même à fréquence fixe, ne doivent pas être comptés comme résidents. Le terme de « personnes utilisatrices régulières des locaux » indiqué dans la circulaire renvoie à une utilisation fréquente des locaux, autrement dit lorsque les locaux constituent le lieu (ou l'un des deux lieux) de travail de la personne. Le fait de venir une ou deux fois par mois en réunion ne fait pas de la personne un utilisateur régulier des locaux. Par ailleurs, la définition du résident vise les personnes qui, non seulement répondent à cette définition d'usage régulier, mais qui en outre ont besoin d'accéder à une position de travail pour travailler, car c'est en ce sens qu'est dimensionné le ratio de 16 m² / résident.
9	**Ratio / périmètre de calcul**	Le ratio SUB / résident doit-il être calculé **au niveau du bâtiment ou au niveau du service** ? Comment doivent-être prises en compte les surfaces utilisées par plusieurs services, comme les restaurants inter-administrations par exemple ?	Par principe, le ratio est mesuré au niveau du bâtiment pour les sites mono-occupants et par service pour l'occupation partielle et/ou multi-occupants (y compris dans le cadre d'une prise à bail). D'un point de vue stratégique, il convient également d'avoir une vision globale du ratio à l'échelle du parc. Dans tous les cas, il convient d'intégrer les surfaces annexes utilisées par les résidents dans ou hors de ce bâtiment (par exemple : restaurants inter-administration, centre de conférences...). Ainsi, il convient d'intégrer une quote-part des surfaces communes correspondant à la proportion des surfaces occupées par le service dans les surfaces totales.
10	**Ratio / locaux mixtes**	Le ratio plafond de 16 m² SUB / résident s'applique-t-il aux **locaux mixte**s ?	Le ratio de 16 m² est calculé sur l'ensemble de la SUB. Lorsqu'il existe des activités / locaux à usages mixtes sur cette SUB, il convient d'abord d'identifier la spécificité des activités et leur part dans l'ensemble de la SUB par rapport aux surfaces tertiaires. Les locaux mixtes 1) Il existe des locaux mixtes (i) qui permettent d'installer des postes de travail de type tertiaires (ex. laboratoire de langue, recherche en sciences humaines etc.) : il convient d'intégrer ces surfaces dans le calcul du ratio de 16 m2 SUB/résident et d'y intégrer également les résidents associés à ces locaux. 2) Il existe des locaux mixtes (ii) qui accueillent substantiellement des équipements (ex. laboratoire avec des paillasses, équipements industriels etc.) et ne permettent pas (ou de façon marginale) d'y aménager des espaces tertiaires : ces surfaces ne sont pas comptabilisées dans le ratio mais doivent être prises en compte dans les marges d'optimisation et de mutualisations.
11	**Ratio / surfaces spécifiques**	Le ratio plafond de 16 m² SUB / résident s'applique-t-il aux **surfaces spécifiques** (stand de tir, salle de sport etc.)?	Le ratio de 16 m² est calculé sur l'ensemble de la SUB. Lorsqu'il existe des activités / locaux à usages mixtes sur cette SUB, il convient d'abord d'identifier la spécificité des activités et leur part dans l'ensemble de la SUB par rapport aux surfaces tertiaires. Les surfaces spécifiques 1) Il existe des surfaces spécifiques obligatoires pour mener les missions des occupants (stand de tir, salle de sport dans le cadre d'entrainement liés à la fonction) : si la part de ces activités est substantielle alors les surfaces correspondantes sont retirées du ratio (ie SUB assortie du ratio dans l'annexe de la circulaire) 2) Il existe des surfaces spécifiques « de confort » non liées à l'exercice des missions des occupants (salle de sport pour des besoins personnels) : ces surfaces sont intégrées au ratio

12	**Ratio / surfaces d'accueil**	Les surfaces dédiées à **l'accueil** doivent-elles faire partie de la SUB utilisée pour le calcul du ratio ?	Oui car le ratio a été calculé en prévoyant une surface d'accueil, la situation étant régulièrement rencontrée dans les bâtiments de l'Etat.
13	**Ratio / surfaces spécifiques**	Les **salles de formation, les amphithéâtres, les auditoriums et les salles de conférence** doivent-ils faire partie du calcul du ratio SUB / résident ?	En principe, si ces surfaces de formation, d'amphithéâtres, d'auditoriums et salles de conférence répondent à un besoin objectivé et standardisé pour un service, ces surfaces entrent dans le calcul du ratio sous la colonne "SUB assortie du ratio". Dans le cas d'un espace partagé avec une autre organisation, son occupation peut-être comptabilisée au pro-rata temporis des usages du service. Toutefois, pour le cas des services dont la formation ou l'enseignement représentent l'activité principale, ces surfaces ne sont pas comptabilisées dans le ratio tertiaire mais doivent être prises en compte dans les marges d'optimisation et de mutualisations.
14	**Ratio / surfaces d'enseignement**	Comment **mesurer l'occupation des espaces de formation / enseignement** afin de l'optimiser ?	L'optimisation des surfaces d'enseignement est actuellement mesurée via l'indicateur du taux d'occupation des salles de formation (banalisées et amphithéâtres). Il convient d'intégrer si possible une optimisation du ratio des m² / étudiant.
15	**Ratio / personnels extérieurs**	Lorsqu'un bâtiment comporte un auditorium, un amphithéâtre et/ou une salle de conférence utilisé(s) par des **personnes extérieures au bâtiment**, leurs surfaces doivent-elles être incluses dans le ratio ?	Par principe, l'ensemble de ces locaux font partie du ratio car ils constituent des locaux supports que l'on retrouve dans la généralité des services. Si une partie de ces locaux est mutualisée entre différents services, il convient d'effectuer un prorata pour affecter une partie de ces surfaces à chaque service. Si un auditorium, un amphithéâtre ou une salle de conférence est exclusivement utilisé par des personnes extérieures, il convient de ne pas les intégrer dans la SUB.
16	**Ratio / biens spécifiques**	Le ratio d'optimisation s'applique-t-il aux **biens immobiliers spécifiques** tels que les commissariats ou les palais de justice?	Dans ces bâtiments, en lien avec le paragraphe IV de l'annexe II de la circulaire surfaces, les ministères concernés devront proposer une liste d'indicateurs par grande catégorie d'activité pour évaluer l'optimisation de ces surfaces spécifiques qui ne sont pas concernés par le ratio de la circulaire.
17	**Ratio / surfaces spécifiques**	Le ratio d'optimisation s'applique-t-il aux biens immobiliers abritant des **activités de recherche** ?	Les activités de recherche peuvent d'exercer dans plusieurs types de locaux qu'il convient de distinguer : (i) les espaces de recherche permettent d'installer des postes de travail de type tertiaires (ex. laboratoire de langue, recherche en sciences humaines etc.) (ii) les espaces de recherche qui accueillent substantiellement des équipements (ex. laboratoire avec des paillasses, équipements industriels etc.). Pour les locaux relevant du premier type, il convient de l'intégrer dans le calcul de la "SUB Assortie du ratio" en intégrant les résidents associés. Pour les locaux du deuxième type, ces surfaces ne sont pas comptabilisées dans le ratio tertiaire mais doivent prises en compte dans les marges d'optimisation et de mutualisations.
18	**Ratio / surfaces en sous-sol**	Lorsqu'un **sous-sol n'est utilisable que pour des archives papier** (aucune position de travail ne pouvant y être installée), est-il possible de détourer la surface de ce sous-sol dans le calcul du ratio ?	Non puisque le ratio de 16 m² est dimensionné pour intégrer une part de sous-sol aveugles.

19	**Ratio / zone rurale**	La cible de 16 m2/résident peut être difficile à respecter dans les **très petites structures situées en zone rurale** au regard notamment de l'offre existante. Une dérogation est-elle prévue dans ces situations ?	La circulaire retient désormais un seul ratio normatif de 16m² SUB / résident qui doit être respecté.
20	**Ratio / plafond**	Comment appréhender la notion de **ratio plafond de 18 m2/Résident?**	La notion du ratio plafond de 18 m2/Résident a été introduite dans la circulaire pour couvrir des zones où les pistes de densification s'avèreraient impossibles. Ainsi, toute dérogation à la règle du 16 m2, même respectant le plafond de 18 m2/Résident, devra être justifiée, documentée par l'étude des différentes solutions de densification y compris avec des partenaires et organismes tiers (ex. sécurité sociale).
21	**Ratio / SUB ratio**	Le tableau «typologie des surfaces» présente une **colonne «SUB ratio»**, qui permet d'exclure certaines surfaces du calcul du ratio d'optimisation immobilière. Comment sont prises en compte ces exclusions ?	Ces surfaces exclues servent exclusivement au calcul au ratio d'occupation en m² SUB / résident et la vérification du respect du ratio cible de 16 m² / résident. En revanche, il est précisé que leur usage doit être examiné afin de garantir la sobriété immobilière du parc. Par ailleurs, il est précisé que l'outil RT-OAD ne doit être renseigné qu'avec la SUB totale (sans prendre en comptes les surfaces exclues). Ainsi, le ratio SUB / résident figurant dans l'OAD ne correspond pas au calcul du ratio suivant la circulaire. De même, le calcul du ratio d'optimisation immobilière mentionné dans les conventions d'utilisation à l'article 5 doit prendre en compte l'ensemble des typologies de surfaces comprises dans la SUB.
22	**Surface de bureaux aménageable (SBA)**	Quelle est la **définition de la SBA** et doit-elle être prise en compte ?	La surface de bureau aménageables (SBA) est définie au B du II de l'annexe 2 de la circulaire. D'un point de vue stratégique, aucun ratio normatif n'est à ce stade associé à la SBA. La SBA n'est pas la base du calcul d'occupation retenue pour la cible exprimée en m² SUB / résident. D'un point de vue opérationnel, elle permet d'identifier les potentialités réelles d'aménagement des espaces intérieurs d'un bâtiment, c'est-à-dire les surfaces pouvant accueillir des positions de travail (halls, couloirs, espaces d'accueil, de restauration, etc)
23	**Circulations**	Les **circulations** doivent-elles être retenues dans le calcul de la SUB et de la SBA alors qu'elles doivent être laissées libres pour l'évacuation ?	Il est rappelé que d'un point de vue stratégique, aucun ratio normatif n'est à ce stade associé à la SBA. Il convient d'intégrer les circulaitons pour le calcul de la SUB et de la SBA.
24	**Poste de travail / position de travail**	Qu'est-ce qu'un **poste de travail** individuel ? Qu'est ce qui le différencie d'**une position de travail** ?	Il est rappelé que d'un point de vue stratégique, seuls les résidents sont à prendre en compte pour le calcul du ratio d'occupation. - Un poste de travail individuel est un poste affecté ou non affecté à distinguer de la position de travail. La notion de poste de travail ne correspond plus aujourd'hui à bien des situations de travail au regard des missions exercées. - La position de travail de son côté intègre également l'usage des espaces collectifs (salle de réunion, bulles etc.). 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.
25	**Nouveaux espaces de travail (NET) / confidentialité des échanges**	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 sont conçus en fonction des usages et la confidentialité des échanges est un usage à intégrer dans la conception du projet. Ainsi, 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 ». 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.

26	**Nouveaux espaces de travail (NET) / rangements**	Dans des espaces ouverts, à quel endroit les personnels rangent-ils leurs **documents de travail et leurs affaires personnelles** ?	En environnement de travail ouvert, les postes de travail sont mutualisés / partagés. Les espaces de travail peuvent être organisés par équipe (notion de « quartier » ou de « territoire » d'équipe). Par principe, cette configuration prévoit deux espaces de rangements : - des casiers à proximité pour ranger les affaires / effets personnels - des armoires à proximité pour ranger les documents de travail et collectifs. Ces questions doivent faire l'objet d'une concertation avec les occupants sur la base de leurs besoins réels de rangement courant pour y intégrer éventuellement les besoins en «équipement de protection individuel» (EPI).
27	**Taux de foisonnement / taux de nomadisme**	Le **taux de nomadisme et de foisonnement** peuvent-il se cumuler ?	Ces notions relèvent de deux exercices différents. Il est rappelé que d'un point de vue stratégique, seuls les résidents sont à prendre en compte pour le calcul du ratio d'occupation. Ainsi, seul le taux de nomadisme est à prendre en compte dans ce cadre. D'un point de vue opérationnel, le calcul du taux de foisonnement se fait à l'échelle d'un service afin de tenir compte des différents profils des occupants. Il peut en résulter des modes d'organisation différents selon les équipes.
28	**Ratio / CDU**	Les **conventions d'utilisation** devront-elles être actualisées ?	Non. Seules les nouvelles conventions devront être signées sur la base du nouveau modèle de convention.
29	**Ratio / outils informatiques**	Quand les **applications informatiques** de la PIE intégreront elles les changements issus de la « circulaire surface » ?	Le RT / OAD a été modifié pour intégrer les changements de la nouvelle note surface pour les résidents. A ce stade, il n'est pas prévu que le RT-OAD intègre le calcul du ratio d'occupation avec les surfaces exclues. 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.