UNIVERSITÉ DE VERSAILLES ST-QUENTIN-EN-YVELINES

université PARIS-SACLAY

PRESTATION D'AUDIT
Faisabilité de l'implantation des services centraux
Bâtiment Sophie Germain – Campus des sciences

Version 5 – mars 2026

SG programmation

ecoprogrammation

SOMMAIRE

ÉTAT DES LIEUX – BÂTIMENT SOPHIE GERMAIN 3

SITUATION : 3

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT : 3

ORGANISATION 4

ÉTAT EXTÉRIEUR ENVELOPPE : 6

ÉTAT INTÉRIEURS : 7

SCÉNARIOS D'IMPLANTATION DES SERVICES CENTRAUX 8

BASE DE L'ESTIMATION DES SURACES 8

SCÉNARIO 1 9

- BASE DE L'ESTIMATION DES SURFACES 9
- SYNTHÈSE DU TABLEAU DES SURFACES ESTIMÉES 9
- CONCLUSION 9

SCÉNARIO 2 10

- SYNTHÈSE DU TABLEAU DES SURFACES ESTIMÉES 10
- HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DES DIRECTIONS DANS LES NIVEAUX 11
- DÉTAIL DE L'HYPOTHÈSE PAR DIRECTION 12

ANNEXES .....

- CIRCULAIRE 2023 .....
- NOTE SURFACE DIE 11-2018 .....

ÉTAT DES LIEUX – BÂTIMENT SOPHIE GERMAIN

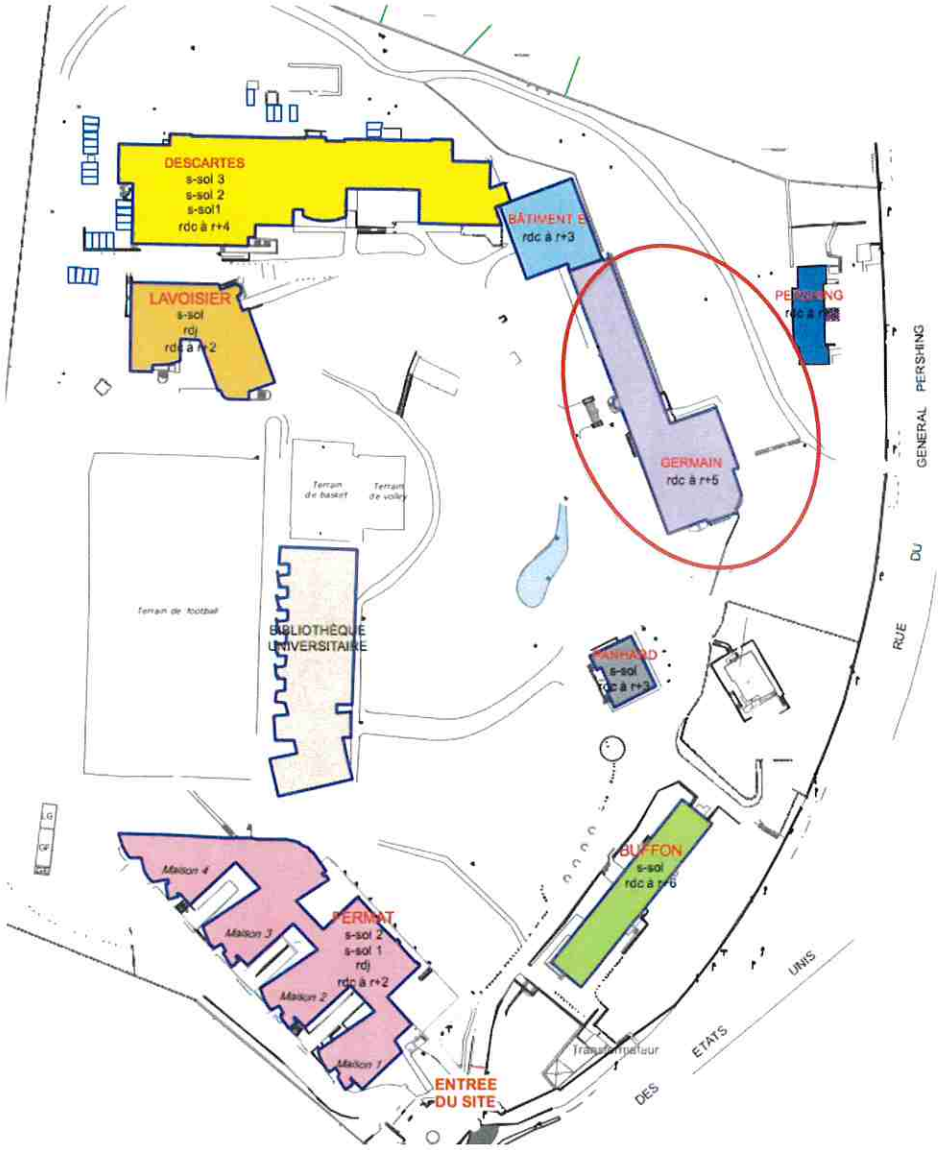
SITUATION :

- Campus des Sciences Versailles
- Périmètre de protection site inscrit
- Monument naturel inscrit

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT :

- Bâtiment construit au début des années 1960, tout en longueur en RDC + 4 étages avec combles
- 3 escaliers desserte des étages : un au centre avec ascenseur 630 kg PMR et un à chaque extrémité.
- Structure traditionnelle maçonnée parpaings et/ou béton enduits, planchers hourdis avec poutres béton sur une trame de 4,80 m environ, escaliers béton marches et contre marches et paliers.
- Toiture à deux versants avec croupes, ardoises y compris lucarnes



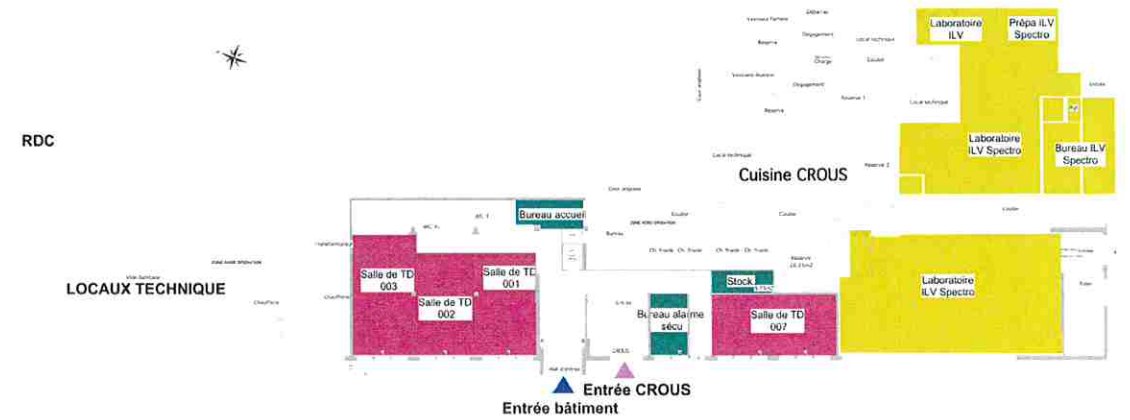


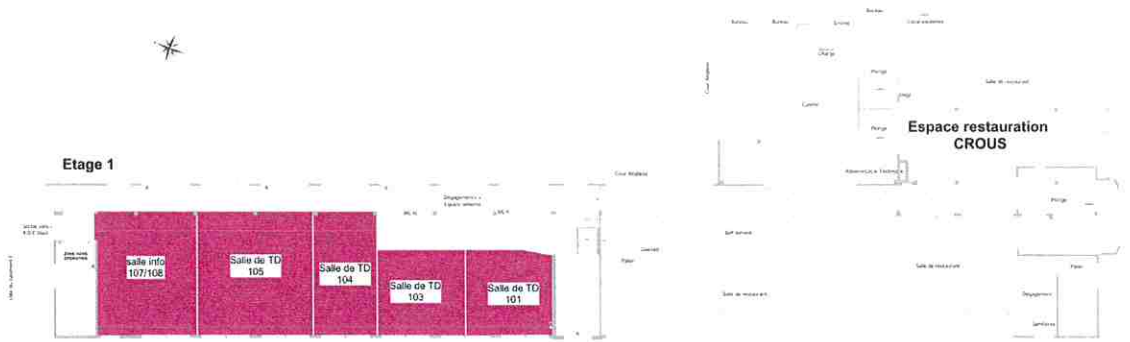
ORGANISATION

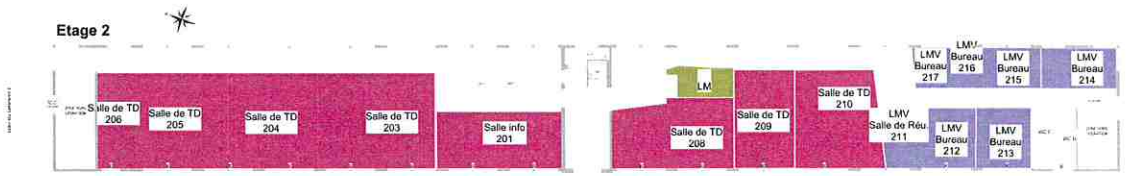
Bâtiment R+5

- Accès :
  - 1 entrée principale desserte centrale de tous les niveaux : escalier + ascenseur
  - 1 entrée spécifique restaurant CROUS
  - 1 Accès livraison CROUS
  - Accès indépendant labo ILV
  - Liaison passerelle R+3 avec bâtiment E

- 3 premiers niveaux occupés :
  - Restauration CROUS
  - Laboratoire LV spectrométrie
  - Salles de TD
  - Bureaux labo LMV







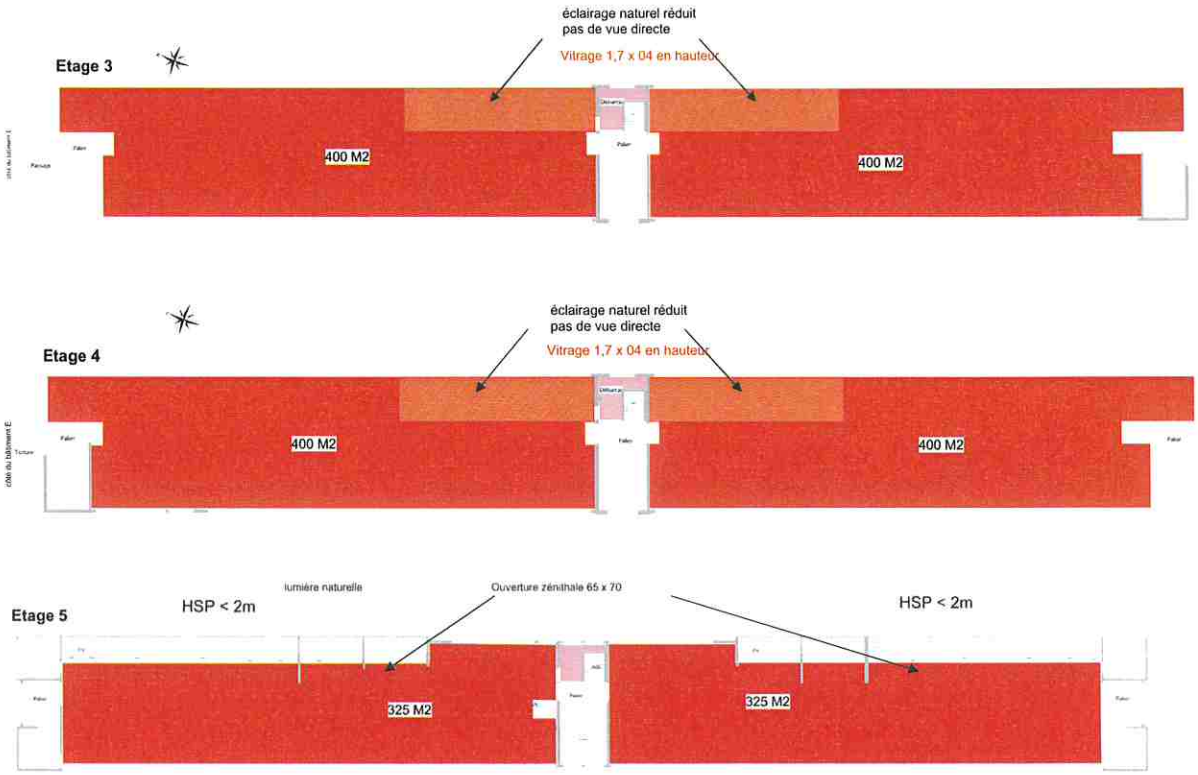
- 3 derniers niveaux libres
  - Désamiantés, purgés de tout aménagement
  - 2 grands plateaux – escalier et ascenseur centraux

- R+3 et R+4 :
  - Faible éclairement naturel sur zone centrale Est : fenêtres hautes



- R+5 :
  - Façade Est majoritairement sous pente
  - Hauteur sous plafond < 2m
  - Petites fenêtres de toit, éclairage zénithal





Surface totale disponible ≈ 2 250 m² SDP *

- R3 ≈ 2 x 400 m² SDP
- R4 ≈ 2 x 400 m² SDP
- R5 ≈ 2 x 325 m² SDP

ÉTAT EXTÉRIEUR ENVELOPPE :

- Globalement le clos et le couvert nécessitent une forte restauration
- Toutes les menuiseries, hormis celles refaites récemment au 1er étage dans la partie réaménagée, sont à remplacer
- Les parements enduits et/ou béton sont à purger pour traiter les fers par passivation
- Le chéneau maçonné est à restaurer complètement
- Envisager (sous réserve accord ABF) isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- Couverture à réviser avec réfection complète de tous les châssis de toit type vélux et/ou châssis à tabatière.





ÉTAT INTÉRIEURS :

- Facilement aménageables compte tenu du système porteur poutres de façade à façade
- *Diagnostic ultérieur sur les structures à prévoir*
- L'ensemble des niveaux à traiter nécessite une réfection totale tous corps d'états
- Les dispositions PMR devront être traitées également en fonction de la nature du programme envisagé

3ème et 4ème étage



3ème et 4ème étages



5ème étage





BASE DE L'ESTIMATION DES SURACES

- **Circulaire n° 6392-SG 08 02 2023 (voir annexes)**
- Note Surfaces DIE[1] novembre 2018 (voir annexes)
- DIE : Guide Nouveaux Espaces de Travail-VF
- Effectifs directions et services transmis par UVSQ

La notion de Résident :

- Le nombre de résidents d'un bâtiment se calcule à partir du nombre d'ETP ramené au nombre d'ETP présents par application d'une décote correspondant au taux de nomadisme.

- Exemple : un service compte 100 personnes, dont 50 personnes nomades, dont 30 à hauteur de 80% de leur temps et 20 à hauteur de 50%. Le nombre d'ETP présents est de : 50 + (30 x 0,2) + (20 x 0,5) = 66 ETP présents, soit 66 résidents.

La notion de position de travail :

- La position de travail est un emplacement où un agent dispose d'une connectivité (filaire ou non), 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.
- Les positions de travail englobent ainsi les postes de travail individuels, affectés ou non affectés, ainsi que les postes de travail mis à disposition dans d'autres espaces (salles de réunion, bulles pour s'isoler, box de travail à 2/4, accueil, espace restaurant connecté etc.).

Les ratios retenus :

- Suppression de la SUN et du terme de poste de travail ;
- Surface utile brute (SUB[2]) / résident de 16 m² ;
- Surface de bureau aménageable (SBA) qui évalue le potentiel aménageable d'une surface dans le but de rationaliser les espaces.

[1] DIE : Direction de l'Immobilier de l'État

[2] NOTA : SUB selon « note surface DIE 2018 » : toutes les locaux bureaux, salles de réunions et formations, sanitaires, repas, convivialité, reprographie, accueil, …

SCÉNARIO 1

Ce premier scénario a été étudié sur une estimation des besoins calculés sur la base d'un aménagement traditionnel des bureaux sans prendre en compte la circulaire ministérielle de 2023 :

- Les informations transmises ne permettaient pas d'appréhender le nombre de résidents,
- La notion de position de travail n'était pas intégrée.

BASE DE L'ESTIMATION DES SURFACES

L'estimation des besoins a été évalué sur la base des principes suivants :

- Estimation des surfaces utiles selon effectif : 1 poste fixe par personnel recensé dans l'organigramme
- Priorité aux bureaux collectifs, hormis pour les directeurs
- Intégration de petite salle réunion 6/8 pers
- Intégration de « bulle » isolement/confidentialité
- SUB = total SU du pôle + 20% circulations et divers

SYNTHÈSE DU TABLEAU DES SURFACES ESTIMÉES

SERVICES CENTRAUX	Eff.	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.	Ratio (m2/pers)
TOTAL GENERAL	**181**			**2122**	**2546**	**14,07**
TOTAL PRESIDENCE	11			153	184	16,69
TOTAL DGS	2			28	34	16,80
TOTAL DDAP	2			28	34	16,80
TOTAL DAF	25			242	290	11,62
TOTAL DAJI	5			58	70	13,92
TOTAL AG COMPTABLE	17			164	197	11,58
TOTAL DPI	16			168	202	12,60
TOTAL Prévention	2			22	26	13,20
TOTAL DSIN	20			188	226	11,28
TOTAL DIRCOM	8			100	120	15,00
TOTAL DFVU	9			106	127	14,13
TOTAL VALRRI	25			254	305	12,19
TOTAL DRH	31			316	379	12,23
TOTAL FONDATION	2			28	34	16,80
TOTAL Perf et soutien campus	5			66	79	15,84
TOTAL ESP COMMUNS	1			201	241	

CONCLUSION

La SUB disponible dans le bâtiment étant de 2250 m^2, les besoins en surfaces étant supérieurs, il s'avérait que l'ensemble des services centraux ne pouvait, selon ces dispositions, s'implanter sur les 3 plateaux.
Il manquait environ 300 m^2 soit l'équivalent de la DAF.

Il a été demandé de reprendre ce scénario en s'approchant au plus près de la circulaire en travaillant sur la notion de résident (intégration des ETP) et sur la notion de position de travail.
Ce qui a donné lieu à la présentation du scénario 2.

SCÉNARIO 2

Préambule :
Les ETP par directions et services ont été transmis.
En revanche, les précisions sur les jours de télétravail et le « nomadisme[3] » ne sont pas connus et n'ont donc pas été pris en compte.
La notion de résident au sens de la circulaire de 2024 n'est donc pas tout à fait exacte.

Objectif : rester dans l'esprit de la circulaire :

- **Se baser sur le nombre ETP qui a été transmis soit 174 ETP pour l'ensemble des services centraux (pour 181 agents recensés).**
- **Estimer le nombre de postes de travail fixes pour chaque direction sur la base d'un taux de 80% (soit 1 jour de télétravail par agent)**
- **Intégrer des positions de travail partagées dans chaque service à raison d'un ratio compris entre 1,5 et 2 positions de travail fixes et partagées par ETP.**
- **Apprécier à postériori si cela est possible, atteignable, pour les services centraux avec un travail plus fin sur le taux de présence effectif des agents en intégrant « le nomadisme » et le télétravail.**

Un travail d'estimation des besoins, direction par direction, a été effectué sur la base d'hypothèses de répartition des positions de travail.
Cette répartition n'est en aucun cas figée et ne préfigure en aucun cas un préprogramme.

Lors d'une programmation fine en concertation avec les directions concernées, cette répartition devra évoluer pour être adaptée aux particularités de chacune.

[3] Notion concernant les agents qui sont implantés sur plusieurs sites et qui ne sont présents au sein des services centraux que quelques jours par semaines.

SYNTHÈSE DU TABLEAU DES SURFACES ESTIMÉES

Ratio surface pris en compte :

- 8 m² : position de travail fixe
- 2 m² : position de travail petite salle projet/réunion
- 6 m² : bulle, salle de confidentialité (1 position de travail mais peut accueillir 2 personnes en tête à tête)
- SUB = total SU du pôle + 20% circulations et divers

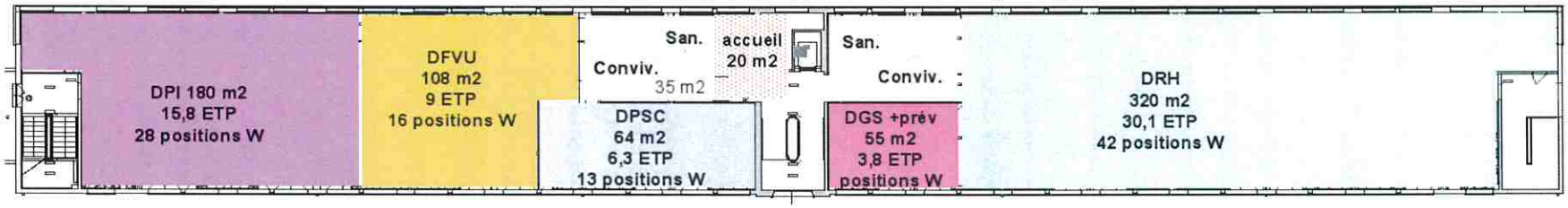
SERVICES CENTRAUX	Eff.	Tx présence TOTAL ETP	*Poste fixe*	Taux de foisonnement	*Poste partagé*	Total positions de travail	Position de travail / ETP	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.	Ratio (SUB/pers)
TOTAL GENERAL	**181**	**174**	**141**	**81%**	**180**	**321**	**1,85**	**1 861**	**2 233**	**12,87**
TOTAL PRESIDENCE (+ Fondation)	13	8,5	7	82%	9	16	1,88	100	120	14,12
TOTAL DGS (+ Prévention)	4	3,8	4	105%	1	5	1,32	46	55	14,53
TOTAL DAF	25	24,6	20	81%	18	38	1,54	232	278	11,32
TOTAL DAJI	5	4,8	4	83%	7	11	2,29	58	70	14,50
TOTAL AG COMPTABLE	17	16,8	14	83%	10	24	1,43	152	182	10,86
TOTAL DPI	16	15,8	13	82%	15	28	1,77	150	180	11,39
TOTAL DSIN	20	20,0	16	80%	15	31	1,55	170	204	10,20
TOTAL DIRCOM	8	7,8	6	77%	7	13	1,67	74	89	11,38
TOTAL DFVU	9	9,0	7	78%	9	16	1,78	90	108	12,00
TOTAL VALRRI	25	25,0	19	76%	19	38	1,52	222	266	10,66
TOTAL DRH	31	30,1	25	83%	17	42	1,40	266	319	10,60
TOTAL DPSC	7	6,3	5	79%	8	13	2,06	64	77	12,19
TOTAL ESP COMMUNS	1	1,0	1	100%	45	46		237	284	

- SUB totale < 2 250 m² disponibles sur les 3 plateaux

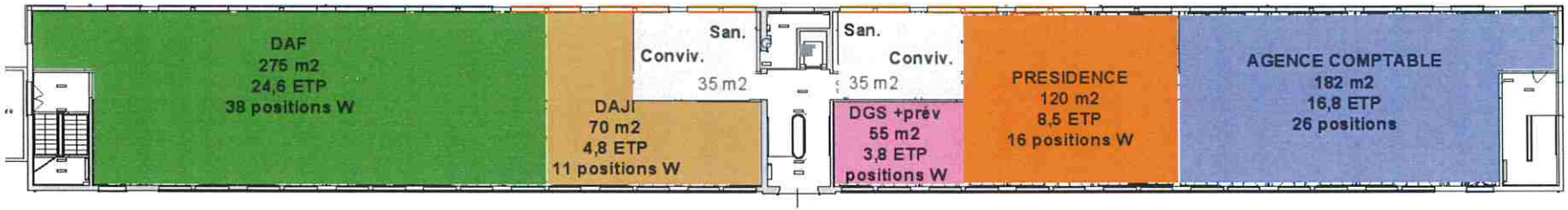
141 positions de travail fixes (bureaux collectifs en majorité) => 81% taux de foisonnement moyen soit l'équivalent d'une journée par semaine de télétravail par résident.

- 180 positions de travail partagées (bulle, réunion, convivialité)
- 321 positions de travail au total => 1,85 position de travail par ETP
- 12,87 m²/ ETP

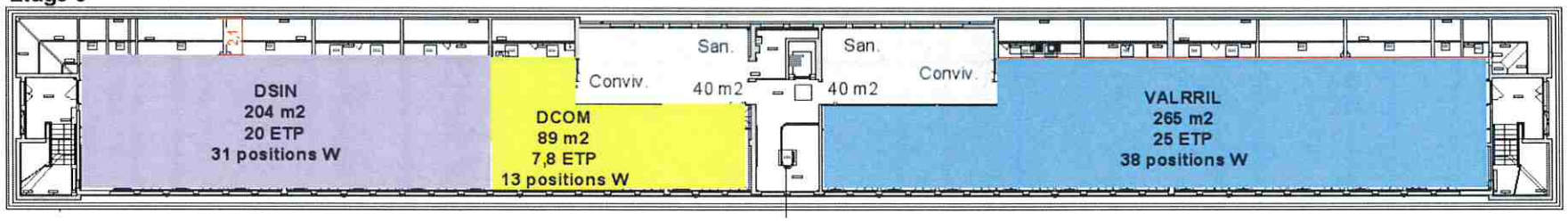
Etage 3



Etage 4



Etage 5



Attention : il s'agit ici d'un travail de simulation, qui ne prend pas du tout en compte les spécificités des directions.

Il conviendra lors d'une programmation fine d'adapter la répartition des postes en fonction des réalités de chaque direction quant aux ETP exacts, au télétravail, aux nécessités de confidentialité, à l'accueil de public, …

PRESIDENCE (et Fondation)	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre espaces	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Président	1	100%	*1*		1	16	16	
Assistante président	2	100%	*2*		1	16	16	
Directrice cabinet	1	100%	*1*		1	12	12	
VP	7	50%	*2*		1	16	16	
Chargés de missions et délégués	"18							
Fondation								
Président	1	50%	1		1	16	16	
Responsable mecenat	1	50%					0	
Espace de travail équipe				*6*	1	12	12	
Espace d'isolement (bulle)				*3*	2	6	12	
TOTAL PRESIDENCE	**13**	**8,5**	**7**	**9**			**100**	**120**
foisonnement	**0,82**			***16***				
nbre position W/ résident	**1,88**							

DGS et Prévention	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
DGS	1	80%	*1*		1	12	12	
Secrétariat de la DGS	1	100%	*1*		1	12	12	
Prévention								
Conseillère	1	100%	*2*		1	16	16	
Assistant	1	100%					0	
							0	
Espace de travail équipe						12	0	
Espace d'isolement (bulle)				*1*	1	6	6	
TOTAL DGS et Prévention	**4**	**3,8**	**4**	**1**			**46**	**55**
foisonnement	**1,05**			***5***				
nbre position W/ résident	**1,32**							

Direction transverse Finances et Achats	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Direction des achats et marchés DAM								
Achats et marchés	1	100%	*1*		1	12	12	
Chargée d'opération	1	100%	*3*		1	24	24	
Opérateur logistique	1	80%						
Chargé des marchés	2	100%						
Direction budget et pilotage finan	1	100%	*1*		1	12	12	
Contrôle de gestion	2	100%	*2*		1	16	16	
Plateforme financière VAM	5	100%	*4*		1	32	32	
Budget et pilotage financier	4	100%	*3*		1	24	24	
							0	
Direction Gestion des convention	1	80%	*1*		1	12	12	
gestion des conventions hors recher	4	100%	*5*		1	40	40	
gestion des conventions recherche	3	100%						
Espace de travail équipe				*12*	2	12	24	
Espace d'isolement (bulle)				*6*	6	6	36	
TOTAL DFA	**25**	**24,6**	**20**	**18**			**232**	**278**
foisonnement	**0,81**			***38***				
nbre position W/ résident	**1,54**							

Direction affaires juridiques et institutionnelles	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Directeur	1	100%	*1*		1	12	12	
assistante de direction	1	100%	*1*		1	12	12	
chargé commission conventions	1	100%	*2*		1	16	16	
chargée des sections disciplinaire	1	100%					0	
chargée conseil d'administration	1	80%					0	
Espace de travail équipe				*6*	1	12	12	
Espace d'isolement (bulle)				*1*	1	6	6	
TOTAL DAJI	**5**	**4,8**	**4**	**7**			**58**	**70**
foisonnement	**0,83**			***11***				
nbre position W/ résident	**2,29**							

AGENCE COMPTABLE	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Agent comptable	1	100%	*1*		1	12	12	
fondé de pouvoir	1	80%	*13*		1	16	16	
pôle stratégie	4	100%			2	32	64	
service recettes	5	100%			1	24	24	
service facturier	4	100%						
paie	2	100%						
Espace de travail équipe				*6*	1	12	12	
Espace d'isolement (bulle)				*4*	4	6	24	
TOTAL AG COMPTABLE	**17**	**16,8**	**14**	**10**			**152**	**182**
foisonnement	**0,83**			***24***				
nbre position W/ résident	**1,43**							

Direction transverse du patrimoine immobilier	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Directrice	1	100%	*1*		1	12	12	
Service sécurité	2	100%	*12*		3	32	96	
Travaux et exploitation/maint	6	100%						
Coord administrative et financ	1	100%						
Coord administrative et financ	1	80%						
Pilotage de la fonction immob	5	100%						
Espace de travail équipe				*12*	2	12	24	
Espace d'isolement (bulle)				*3*	3	6	18	
TOTAL DPI	**16**	**15,8**	**13**	**15**			**150**	**180**
foisonnement	**0,82**			***28***				
nbre position W/ résident	**1,77**							

DSIN	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Direction DSI	4	100%	*4*		2	16	32	
Svce appui aux usages numériques	1	100%	*12*		3	32	96	
Svce support maint exploit	5	100%						
Svce informatique de gestion	5	100%					0	
Svce infrast syst réseau comm	5	100%					0	
stagiaire ou CDD	/	0%					0	
							0	
Espace de travail équipe				*12*	2	12	24	
Espace d'isolement (bulle)				*3*	3	6	18	
TOTAL DSIN	**20**	**20,0**	**16**	**15**			**170**	**204**
foisonnement	**0,80**			***31***				
nbre position W/ résident	**1,55**							

DIRCOM	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Directrice comm	1	100%	*1*		1	16	16	
assistante de direction	1	100%	*5*		1	40	40	
chargée de communication scientifiq	1	100%						
graphiste	1	100%					0	
chargée de com éditoriale et presse	1	100%					0	
webmestre, chargée de com numéri	1	100%						
responsable audiovisuel	1	100%					0	
chargée des réseaux sociaux et rep	1	80%					0	
							0	
Espace de travail équipe				*6*	1	12	12	
Espace d'isolement (bulle)				*1*	1	6	6	
TOTAL DIRCOM	**8**	**7,8**	**6**	**7**			**74**	**89**
foisonnement	**0,77**			***13***				
nbre position W/ résident	**1,67**							

Direction transverse formation et vie universitaire DFVU	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Directrice	1	100%	*1*		1	12	12	
Svce uni act physique et sport	1	100%	*6*		2	24	48	
D coordination vie universitaire	1	100%					0	
D FC et relations entreprises	1	100%					0	
D étude form et insertion prof	1	100%					0	
CEREL	1	100%					0	
SAEPH	1	100%					0	
Svce des enquetes et analyses	1	100%					0	
Svce univ de santé étudiante	1	100%					0	
							0	
Espace de travail équipe				*6*	1	12	12	
Espace d'isolement (bulle)				*3*	3	6	18	
TOTAL DFVU	**9**	**9,0**	**7**	**9**			**90**	**108**
foisonnement	**0,78**			***16***				
nbre position W/ résident	**1,78**							

Direction transverse valorisation recherche, relations internationales VALRRI	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Directeur	1	100%	1		1	12	12	
D Valorisation	1	100%	1		1	24	24	
D soutien à la recherche	1	100%	1					
D Projets et rel internationales	1	100%	1					
coordinatrice VALRRI	1	100%	15		3	40	120	
Chargées de la valorisation	4	100%					0	
service formation écoles doctorales	3	100%					0	
Chargée partenariat/innovation	1	100%					0	
service admintration/pilotage/recher	1	100%					0	
chargée de gestion admin/financière	1	100%					0	
pôle coopération internationale	1	100%					0	
pole mobilité étudiante	4	100%					0	
pôle projets internationaux/recherch	5	100%					0	
							0	
Espace de travail équipe				*12*	2	12	24	
Espace d'isolement (bulle)				*7*	7	6	42	
TOTAL VALRRI	**25**	**25,0**	**19**	**19**			**222**	**266**
foisonnement	**0,76**			***38***				
nbre position W/ résident	**1,52**							

Direction transverse Ressources humaines et qualité de vie et conditions de travail	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Directeur	1	50%	1		1	12	12	
D Dévelp et pilotage RH	1	100%	1		1	12	12	
D Gestion RH	1	100%	1		1	12	12	
pilotage RH	2	100%	22		5	32	160	
SIRH	2	100%			1	16	16	
Comité social d'administration	1	100%					0	
Developpement RH	3	100%					0	
action sociale/sante et qualité de vie	2	80%					0	
action sociale/sante et qualité de vie	1	100%					0	
Gestion individuelle et paie	9	100%					0	
gestion collective/retraite/recrutemer	3	100%					0	
gestion HC/vacations et pilotage ens	3	100%					0	
contrôle paie et gestion CLM/CLD/A	2	100%					0	
							0	
Espace de travail équipe				*12*	2	12	24	
Espace d'isolement (bulle)				*5*	5	6	30	
TOTAL DRH	**31**	**30,1**	**25**	**17**			**266**	**319**
foisonnement	**0,83**			***42***				
nbre position W/ résident	**1,40**							

Direction transverse performance et soutien au campus - DPSC	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Directeur	1	50%	*3*		1	24	24	
assistante de direction	1	100%					0	
DMGU	1	100%					0	
QAP	1	100%					0	
Dir DDAP	1	100%	*2*		1	16	16	
DDAP	1	100%					0	
DDAP	1	80%					0	
							0	
Espace de travail équipe				*6*	1	12	12	
Espace d'isolement (bulle)				*2*	2	6	12	
TOTAL Perf et soutien campus	**7**	**6,3**	**5**	**8**			**64**	**77**
foisonnement	**0,79**			***13***				
nbre position W/ résident	**2,06**							

Espaces communs	Eff.	Tx présence **TOTAL ETP**	*Poste fixe*	*Poste partagé*	Nbre esp.	SU unitaire m2	SU totale m2	SUB théoriq. +20% circul.
Accueil / courrier	1	100%	*1*		1	15	15	
ATTENTE Degagement								
Espaces repro partagés					6	3	18	
Local syndical					1	12	12	
Salle repas convivialité (15 places)	"			*45*	3	40	120	
Sanitaires					6	12	72	
Grandes salles de réunion (≈ 20 à 25 places)							Penhard	
Salle du conseil (50 places)							Penhard	
TOTAL ESP COMMUNS	**1**	**1**	**1**	**45**			**237**	**284**

ANNEXES

CIRCULAIRE 2023

NOTE SURFACE DIE 11-2018

La Première Ministre

Paris, le 8 février 2023

n° 6392/SG

à

Mesdames et messieurs les ministres,
Mesdames et messieurs les ministres délégués,
Mesdames et monsieur les secrétaires d'État,
Mesdames et messieurs les préfets,
Mesdames et messieurs les dirigeants des opérateurs de l'État

Objet : **Nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat**

Référence	
Date de signature	
Emetteur	PRM – Première ministre
Objet	Nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat
Commande	
Action à réaliser	
Echéance	
Contact utile	
Nombre de pages et annexes	10 pages – 1 pièce jointe

La politique immobilière de l'Etat a pour objectif de fournir aux administrations un immobilier adapté à leurs missions de service public tout en utilisant de manière optimisée le patrimoine de l'Etat. Ce faisant, l'Etat doit poursuivre un triple objectif d'efficacité des services publics, de maîtrise de ses dépenses de fonctionnement et de réduction de son empreinte environnementale.

L'Etat cherche donc, depuis de nombreuses années, à optimiser les surfaces qu'il occupe en soumettant les ministères et leurs opérateurs au respect de ratios plafonds d'occupation exprimés en surface utile par poste de travail.

Ces ratios montrent désormais leurs limites car les notions sur lesquelles ils sont assis ne correspondent plus à la réalité des usages et des besoins des occupants, que les périodes de confinement récentes ont pu mettre en lumière. Ils sont en effet calqués sur un aménagement hérité du passé, organisé selon le diptyque bureau individuel/salles de réunion, alors que les aménagements modernes privilégient une plus grande diversité d'espaces de travail et une place plus importante réservée aux espaces de travail collaboratifs ou permettant des usages hybrides.

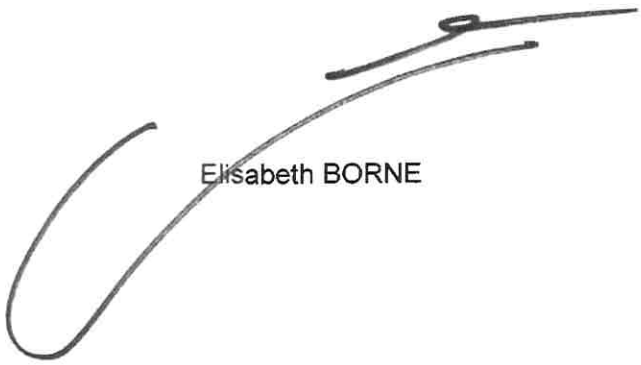
Afin d'impulser une nouvelle dynamique à la politique de rationalisation immobilière tout en faisant de celle-ci un levier de transformation des espaces de travail pour les adapter au mode de travail hybride, aux besoins de transversalité, de coopération et de renforcement du collectif, je souhaite définir une nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires pour les services de l'Etat et ses opérateurs.

Cette nouvelle doctrine doit rester en cohérence avec l'objectif de réduction des surfaces utilisées par l'Etat, qui permet d'infléchir les dépenses de location, d'entretien et de rénovation associées, et qui constitue également un puissant levier pour réduire son impact environnemental, avec la diminution corrélative des consommations énergétiques.

En outre, en réduisant le nombre de bâtiments à entretenir, l'Etat sera mieux à même d'entretenir les bâtiments conservés, d'offrir de meilleures conditions d'accueil des usagers et de meilleures conditions de travail aux agents publics.

Enfin, la libération de surfaces par l'Etat, par leur mise à disposition au profit d'autres acteurs - que ce soit pour du tertiaire ou du logement –, évitera la construction de nouveaux bâtiments, les émissions de gaz à effet de serre associées, et participera à l'atteinte de l'objectif « zéro artificialisation nette » des sols.

Je vous demande de veiller à l'application de cette nouvelle doctrine de la politique immobilière de l'Etat par vos administrations et opérateurs à compter de 2023.



Elisabeth BORNE

ANNEXE 1

Orientations de la politique immobilière de l'Etat

I. La nouvelle conception des espaces de travail

Les configurations traditionnelles tertiaires sont caractérisées par le cloisonnement des bureaux, par une distribution souvent calquée sur l'organisation hiérarchique, l'absence de diversité des postures de travail et le manque d'espaces collaboratifs en quantité comme en variété.

Ces aménagements ne sont plus adaptés aux nouvelles modalités d'organisation du travail (travail en mode hybride présentiel et distanciel, en mode projet ou agile), aux nouveaux besoins (de collaboration, de co-construction et de transversalité), ni à la variété des positions de travail des agents au sein d'une même journée.

En parallèle, le télétravail en tant que modalité désormais régulière de l'organisation du travail, conduit parfois à une sous-occupation des postes de travail individuels, qu'ils se situent dans un bureau individuel ou un bureau collectif, et donc à l'immobilisation de surfaces au détriment d'autres espaces, notamment collaboratifs, de convivialité, ou d'isolement rendus nécessaires par les nouveaux modes de travail. Le développement du télétravail génère également un besoin de resserrement du collectif lors du retour au bureau, avec les collègues comme avec la hiérarchie.

Enfin, les administrations doivent offrir à leurs personnels un cadre de travail toujours plus qualitatif et ergonomique, alors que l'évolution des aspirations sociales, le renouvellement des générations et l'enjeu d'attractivité rendent nécessaire la modernisation des espaces de bureaux.

Dans ce contexte, la conception des aménagements des espaces de travail constitue un levier d'accompagnement voire d'accélération de ces transformations, tout en s'inscrivant dans la démarche continue d'optimisation des surfaces occupées par les services de l'Etat et de ses opérateurs.

L'une des orientations des aménagements préconisés est ainsi la redistribution des surfaces entre les m² affectés aux postes de travail individuels et ceux affectés à d'autres espaces, afin d'offrir une plus grande variété d'usages : bulles pour s'isoler, petites salles pour 2 à 4 personnes, salles de travail collectif de différentes tailles, salles de silence, salles de convivialité etc. Cette réallocation des surfaces est l'opportunité d'optimiser les surfaces mobilisées dans un contexte de moindre occupation des surfaces de travail tout en répondant aux nouveaux besoins. Cette approche peut conduire, lorsque cela est justifié au regard des activités des occupants et de leur organisation du travail, à envisager une mutualisation partielle ou totale des postes de travail individuels d'un service.

La nouvelle doctrine a vocation à aider les occupants dans cette démarche de diversification des positions de travail et de multiplication des espaces collaboratifs.

Les nouvelles définitions, ratios et outils de mesure doivent guider les acteurs publics dans la définition de leurs besoins surfaciques et d'aménagement dans le cadre de leurs projets, qu'ils soient en acquisition, construction, réhabilitation, prise à bail ou réaménagement des surfaces existantes. L'enjeu est double : répondre aux besoins des occupants tout en optimisant l'empreinte immobilière afin d'éviter les surcoûts engendrés par une surévaluation des besoins surfaciques, que ce soit en coût d'investissement, de loyer, d'entretien ou d'exploitation maintenance.

L'adoption de cette nouvelle approche dans l'aménagement des bureaux, en raison de l'évolution des usages et des repères bien ancrés qu'elle porte pour les cadres et les agents, rend fondamentale la démarche d'accompagnement managérial et d'association des agents en amont et en cours de programmation et de mise en œuvre des projets.

En conséquence, toutes les évolutions envisagées à ce titre devront être précédées d'un dialogue de qualité avec les représentants des personnels. Les orientations de la présente circulaire seront mises en œuvre dans le cadre d'un dialogue social au niveau le plus adapté, et en associant étroitement les agents à toutes les étapes de leur déclinaison, et en articulant les questions d'organisation des espaces de travail et les modalités de déploiement du télétravail.

II. Le nouveau ratio d'optimisation immobilière

Un nouveau ratio unique d'optimisation immobilière, exprimé en surface utile brute (SUB) rapporté au nombre de résidents, aura pour objectif de s'assurer de cette optimisation. Celui-ci doit se situer autour de la cible pivot de 16 m² SUB / résident, notamment dans les zones où le marché est tendu, en raison du coût du m², et/ou pour tenir compte du télétravail, sans excéder, quelle que soit la zone, un plafond de 18 m² / résident. Dans un souci de simplification, **il s'agit désormais du seul ratio normatif.**

La surface utile brute (SUB) permet d'englober la totalité du potentiel d'occupation des bâtiments, c'est-à-dire les espaces de bureaux à proprement parler, mais aussi les espaces et locaux supports et fonctionnalités qui leur sont directement associés.

Le nombre de résidents permet de prendre en compte les besoins réels des occupants. La notion de résident doit être entendue au sens des personnes physiques utilisatrices régulières et pérennes du bâtiment, quel que soit leur statut administratif (personnels titulaires, contractuels, prestataires, etc.), en prenant en compte leur temps de présence réelle dans le bâtiment au regard des missions exercées. Ainsi, les activités essentiellement « nomades » telles que celles d'inspection et de contrôle, conduisent à appliquer une décote à ces effectifs. Ainsi, le nombre de résidents ne préjuge pas du nombre de postes de travail.

Ce ratio en m² SUB par résident permettra de déterminer la surface maximale dont un service peut disposer au titre de la politique immobilière de l'Etat. Il ne préjuge pas de la manière dont cette surface sera aménagée dans le détail.

Ce ratio s'applique dès à présent aux nouveaux projets immobiliers en construction ou rénovation, aux acquisitions et aux prises à bail. Il s'applique aux nouvelles conventions d'utilisation dès l'entrée en vigueur de l'arrêté modifiant l'article 5 (ratio d'occupation) du modèle type de convention.

Les projets engagés à l'aune de la précédente doctrine feront l'objet d'une analyse parallèle au regard des anciens et du nouveau ratio afin de ne pas ralentir la réalisation de ces projets, tout en vérifiant qu'ils ne présentent pas d'incohérences en termes d'utilisation des surfaces. Les données seront progressivement mises à jour dans les outils informatiques de la direction de l'immobilier de l'Etat qui feront l'objet des adaptations nécessaires.

III. Des indicateurs complémentaires pour aider à la conception des espaces de travail

En complément du nouveau ratio normatif présenté ci-dessus sont proposés en annexe des outils destinés à guider les occupants pour concevoir des espaces mieux adaptés aux modes de travail et aux besoins actuels. Ces outils n'ont pas de valeur normative mais ont vocation à être largement diffusés auprès des administrations et opérateurs.

S'il est en effet impératif pour l'Etat de poursuivre la démarche d'optimisation des surfaces qu'il occupe, **il est tout aussi impératif qu'une liberté soit laissée aux occupants quant à la manière de les allouer plus précisément** (espaces collectifs/individuels, postes attribués/non attribués, espaces ouverts/fermés, etc.). Ce choix dépendra notamment des activités hébergées et de leurs conditions d'exercice, des modalités d'organisation du travail et de fonctionnement interne, de l'architecture du bâtiment existant dans le cadre d'un réaménagement. Il sera également tenu compte des possibilités de mutation aisée des espaces dans le temps, afin de les adapter aux évolutions des modes de travail voire aux changements d'occupants tout en limitant les coûts de travaux et les perturbations pour les agents publics.

Interlocuteur(s) à contacter :

Direction de l'immobilier de l'Etat / Sous-direction Stratégie et expertises de l'immobilier de l'Etat ; sousdirection.die2@dgfip.finances.gouv.fr

Pièce jointe à la note : 2 annexes

Documentation : Portail de l'immobilier de l'Etat :

https://www.portail-immo.gouv.fr/bienvenue-sur-le-portail-de-limmobilier-de-letat

ANNEXE 2

Notions et indicateurs de la politique immobilière de l'Etat pour apprécier les surfaces et leur occupation

I. Notion de résident : précisions concernant le décompte du nombre de résidents

Le nombre de résidents est le nombre de personnes devant être hébergées dans un bâtiment au regard de leur activité, à savoir l'effectif des utilisateurs réguliers et pérennes du bâtiment, internes et externes[1]. La notion de pérennité des personnes hébergées s'apprécie à l'échelle d'une année.

- Le nombre de résidents d'un bâtiment se calcule à partir du nombre d'ETP[2] ramené au nombre d'ETP présents par application d'une décote correspondant au taux de nomadisme.

Les personnels nomades sont ceux dont les missions les conduisent à travailler régulièrement à l'extérieur des locaux du service de rattachement (ex : vérificateurs, enquêteurs, auditeurs, personnels de gendarmerie et de police, etc.).

Exemple : un service compte 100 personnes, dont 50 personnes nomades, dont 30 à hauteur de 80 % de leur temps et 20 à hauteur de 50 %. Le nombre d'ETP présents est de :

50 + (30 x 0,2) + (20 x 0,5) = 66 ETP présents.

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 au sens de la définition ci-dessous (III).

- A ce nombre d'ETP présents est ajouté le nombre de personnes non comptées dans les ETP (prestataires, vacataires, etc.) mais utilisatrices régulières et pérennes des locaux à l'échelle d'une année.

Tel n'est pas le cas des stagiaires, vacataires ou prestataires accueillis pendant quelques mois ou semaines.

La régularité et la pérennité de l'occupation des personnes ne relevant pas des effectifs ETP peuvent être appréciées en observant l'occupation au cours des trois années précédentes.

Par exemple, si au titre des trois dernières années, un service a accueilli en moyenne deux personnes extérieures sur chaque période de douze mois, le nombre d'ETP présent est majoré de deux. En reprenant l'exemple ci-dessus, le nombre de résidents du bâtiment s'élève à 68. En revanche, si pour une mission ponctuelle, le service recourt à deux prestataires pour une mission de quelques mois ou moins, ceux-ci ne seront comptés dans les résidents qu'au prorata de leur présence.

Le nombre de résidents d'un bâtiment est ainsi le nombre de personnes internes et externes exerçant une activité régulière dans le bâtiment à l'échelle d'une année.

II. Notions relatives aux surfaces

A. Maintien de la SUB

L'optimisation immobilière n'est désormais soumise qu'à un seul ratio normatif exprimé en m² SUB / résident assorti d'une cible pivot (16 m²) et d'un plafond (18 m²).

---

[1] Il est précisé que les personnels des tiers à l'État (exemples : collectivités territoriales, personnes morales de droit privé telles que des associations, etc.) qui occupent des surfaces comprises dans une convention d'utilisation, notamment *via* un titre d'occupation délivré dans le respect des règles du Code général de la propriété des personnes publiques, ne doivent pas être comptabilisés parmi les résidents de l'immeuble. De même, la SUB occupée par ces tiers à l'État ne doit pas être prise en compte pour la détermination du ratio d'optimisation immobilière.

[2] Les ETP correspondent aux effectifs notifiés, c'est-à-dire incluent les ETP vacants mais excluent les ETP en sur-effectif. Pour mémoire à titre d'exemple, un agent à temps partiel de 80 % compte pour 0,8 ETP.

La surface utile brute (SUB)[3] est conservée comme assiette de ce ratio car elle permet de qualifier l'enveloppe disponible et le potentiel d'occupation des bâtiments, c'est-à-dire les espaces de bureaux à proprement parler, mais aussi les espaces et locaux supports et fonctionnalités qui leur sont directement associés.

Utilisée par les professionnels de l'immobilier, elle s'apparente à la SUB locative dans le cas des prises à bail.
La surface de plancher (SDP)[4] est conservée comme unité de mesure, dès lors qu'elle est règlementaire.

B. La notion de surface de bureaux aménageable (SBA)

La SUN est abandonnée en tant que référence de la PIE.

En revanche, une nouvelle unité de mesure plus extensive est instaurée pour identifier les **surfaces dédiées aux seules activités de bureau ou mobilisables à cet effet : la surface de bureaux aménageable (SBA).** Elle permet de tenir compte de manière plus pertinente des réelles potentialités d'aménagement des espaces intérieurs d'un bâtiment.

La notion de bureau doit être ici entendue au sens large, à savoir les locaux accueillant des activités administratives ou intellectuelles, et non au sens plus restrictif de poste de travail.

La surface de bureaux aménageable exclut ainsi de la SUB les locaux où il n'est pas possible, même après aménagements, d'héberger des positions de travail. Ainsi en est-il des surfaces spécifiques telles les auditoriums, espaces d'enseignement dédiés (contrairement aux salles de formation utilisées également comme salles de réunion au sein des services).

A contrario, les parties de restaurants administratifs (hors locaux techniques telles que les cuisines) ou les circulations principales qu'il est possible d'exploiter pour l'aménagement intérieur des espaces de bureaux sont incluses dans la SBA. Il en est de même des surfaces affectées à l'accueil des usagers.
Aucun ratio normatif n'est à ce stade associé à la SBA.

La SBA englobe ainsi des surfaces anciennement exclues de la SUN qui peuvent, accueillir des positions de travail ou leur dégagement (par exemple partie des halls et couloirs, espaces d'accueil, de restaurants administratifs, etc.).

L'analyse de la surface brute aménageable est à même de répondre à l'impératif de flexibilité et d'adaptation dans le temps des espaces de travail, dont les usages et besoins évoluent dans des délais de plus en plus courts alors même que l'immobilier s'inscrit nécessairement dans la durée.

Un tableau reprenant le détail des catégories de locaux et leur répartition entre ces différents types de surfaces sera mis à la disposition de l'ensemble des occupants.

III. Notion relative aux occupations : 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 et de la variété des activités réalisées par un agent au cours d'une journée. Cette variété des activités et des postures de travail conduit à proposer aux agents différentes positions de travail au sein des espaces mis à sa disposition.

La position de travail est un emplacement où un agent dispose d'une connectivité (filaire ou non), d'un

---

[3] Surface utile brute : la surface utile brute (S.U.B.) correspond à la surface horizontale située à l'intérieur des locaux, de laquelle sont déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends gaines techniques, circulations verticales...), les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique) à l'exclusion de ceux exclusivement réservés à l'usage d'un locataire (salles informatiques par exemple)

[4] La SDP est calculée à partir du nu intérieur des façades et ce pour chaque niveau clos et couvert d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m

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.

Les positions de travail englobent ainsi les postes de travail individuels, affectés ou non affectés, ainsi que les postes de travail mis à disposition dans d'autres espaces (salles de réunion, bulles pour s'isoler, box de travail à 2/4, accueil, espace restaurant connecté etc.).

IV. Indicateurs spécifiques selon les activités

Certaines activités (ex : activités liées à la sécurité, à l'enseignement, à l'étude, à la recherche...) génèrent des **besoins surfaciques différents de ceux des activités de bureaux classiques** qui ne peuvent être analysés à l'aune du plafond du ratio d'optimisation immobilière SUB / résident.

Dès lors, le ratio plafond de 18 m² SUB / résident n'est pas applicable aux surfaces spécifiques (salles de formation, laboratoires de recherche, commissariats, etc.).[5] Une liste d'indicateurs par grande catégorie d'activité pourra être diffusée après interrogation des différents ministères concernés qui indiqueront, s'ils le jugent pertinent, des outils de mesure pour évaluer l'optimisation de leurs surfaces spécifiques.

L'appréciation de l'optimisation des surfaces dans le cadre des SPSI comme des projets immobiliers faite à travers l'indicateur de rendement de plan, le ratio de la SUB / nombre de résidents et éventuellement la SBA / nombre de résidents pourra ainsi être utilement éclairée voire amendée par l'analyse des indicateurs spécifiques par activité.

V. Nouveaux outils pour concevoir les espaces de travail : indicateurs bâtimentaires et d'occupation

De manière complémentaire au ratio d'optimisation immobilière SUB / résident à valeur normative, sont ci-après proposés des indicateurs destinés à aider les occupants à l'aménagement ou au réaménagement des espaces de travail afin d'en accroître la performance immobilière et d'usage.

A. Indicateurs bâtimentaires

1- Mesure du rendement de plan pour l'aménagement d'espaces de travail

Il mesure l'efficacité du plan du bâtiment pour y accueillir des espaces de travail. Il peut notamment être utile comme critère de choix d'un bâtiment.

SBA/SUB **A titre indicatif**, un rendement de **0,8** traduit un rendement de plan satisfaisant

2- Mesure de l'optimisation fine du bâtiment

De manière plus fine, l'optimisation du bâtiment peut être mesurée par l'indicateur suivant, **outil d'aide à l'optimisation non assorti d'un plafond :**

SBA (en m²) / nombre de résidents

B. Indicateurs d'occupation

Ils ont pour objectif d'apprécier l'adaptation et l'optimisation des locaux à la réalité des usages et de l'occupation.

---

[5] De même, le ratio d'optimisation immobilière ne s'applique pas aux logements de fonction

1- Mesure de la flexibilité de l'occupation : le taux de foisonnement

Une fois déduites les absences structurelles (congés, formations, maladie…), à partir de deux jours de télétravail par semaine, le taux d'occupation d'un poste de travail est de moins de 50 %, sans même prendre en compte le temps passé en réunion. L'attribution d'un poste de travail à chacun des résidents du bâtiment perd dès lors de sa pertinence tant au regard de l'usage que du coût induit par les surfaces mobilisées, et gèle de nombreux m² qui pourraient être consacrés à des usages plus utiles pour les occupants.

L'introduction d'une part de mutualisation dans l'usage du bâtiment, qui n'implique pas son application à l'ensemble des locaux, permet une occupation plus rationnelle et cohérente avec leur utilisation.

Cette occupation « dynamique » est mesurée par le taux de foisonnement, calculé en rapportant le nombre de postes de travail individuels au nombre de résidents. La notion de poste de travail individuel doit ici être entendue comme une position classique de travail, située au sein d'un espace qui peut être ouvert ou fermé affecté uniquement au travail individuel. On distingue la notion de poste de travail de l'ensemble des positions de travail alternatives offertes dans des espaces n'ayant pas cette unique affectation (salles de réunion, bulles, salles « silence », etc.) mais dont la conception ergonomique permet d'y travailler de manière prolongée.

Le taux de foisonnement est le résultat de la réflexion de l'occupant menée à l'échelle de chaque service sur le nombre de postes de travail individuels attribués et non attribués nécessaires, en fonction du nombre de résidents et de leurs modalités d'occupation. Seront ainsi pris en compte dans cette analyse le taux de télétravail et les modes d'organisation du travail notamment.

Taux de foisonnement :
Nombre de postes de travail individuels attribués ou non attribués / nombre de résidents

Plus le chiffre est proche de 1, plus l'occupation est traditionnelle. Plus le chiffre est bas, plus la part de mutualisation est élevée.
Il est recommandé d'adopter un taux de foisonnement compris entre 0,6 et 1 [6]

La surface nécessaire et optimisée d'un bâtiment peut dès lors être calculée comme suit :

SUB x taux de foisonnement

SBA x taux de foisonnement

Cet indicateur permet d'envisager la possibilité d'optimiser la surface au-delà du ratio normatif d'optimisation en SUB/résident.

2- Mesure du nombre de positions de travail offertes

Compte tenu de la variété des usages résultant des nouvelles modalités d'organisation du travail et des **différents besoins au cours d'une même journée**, les locaux doivent offrir aux résidents d'un bâtiment une variété de positions de travail plus large que l'actuel diptyque poste de travail individuel / salle de réunion classique : espaces de travail individuels, bulles pour s'isoler, espaces collaboratifs de différents

[6] Une autre façon de présenter le taux de foisonnement, également désigné « taux de mutualisation » ou « taux de partage », est de se référer au « taux de dynamisme des bureaux », calculé comme suit :
[(1 – taux de foisonnement)] x 100. Un taux de foisonnement de 0,8 correspond à un taux de dynamisme des bureaux de 20 %

formats, salles d'idéation, salles silence, etc.

Cette variété de positions de travail est mesurée par l'indicateur suivant :

Indicateur du nombre de positions de travail : nombre de positions de travail / résident

Sans être une norme, un nombre de positions de travail par résident compris entre 1,5 et 2 représente une offre de positions de travail intéressante dans le contexte actuel. Il permet en outre de disposer d'une marge pour l'accueil temporaire des prestataires et stagiaires non comptabilisés dans les résidents. Ce ratio doit nécessairement être supérieur ou égal à 1 afin que l'ensemble des résidents d'un bâtiment puissent s'y retrouver simultanément.

3- Mesure de la répartition entre surfaces affectées aux postes de travail individuels et surfaces affectées aux espaces collaboratifs

Au sein de la SUB ou de la SBA, la ventilation exprimée en **pourcentage entre les surfaces affectées aux postes de travail individuel et celles affectées aux surfaces collaboratives** est une donnée permettant de valider l'adéquation des locaux aux besoins dans le cadre d'une construction neuve comme dans celui d'un projet de réaménagement. Il est déterminé par l'occupant par questionnement des besoins propres à ses activités et ses modalités d'organisation du travail.

4- Mesure de l'occupation des surfaces spécifiques

S'agissant des **surfaces spécifiques tels les logements ou celles affectées à l'enseignement**, leur taux d'occupation est une donnée à prendre en compte dans la définition des surfaces nécessaires.

5- Mesure de l'occupation des surfaces dans le temps

Si l'observation de l'occupation réelle des locaux permet de définir les besoins surfaciques dans le cadre d'un projet immobilier, il est fortement recommandé d'effecteur cette mesure annuellement une fois le projet réalisé, afin de s'assurer de manière continue de l'adéquation des espaces de travail aux usages et de les réajuster si besoin.

Tableau de synthèse des définitions, du ratio et indicateurs

Notion / mesure	Intitulé	Définition / calcul	Objet
Définition des surfaces	Surface utile brute	Rappelée dans la circulaire	Surface de référence bâtimentaire du marché
	Surface de bureau aménageable	SUB - surfaces non exploitables en bureaux	Révèle le potentiel d'aménagement en locaux de bureaux
Définition de l'occupation	Résidents d'un bâtiment	Nombre d'occupants réguliers et pérennes	Quantifie l'effectif à héberger, au prorata de leur présence dans le bâtiment
	Position de travail	Emplacement de travail ergonomique	Définit et quantifie l'ensemble des emplacements de travail offerts, dans toute leur variété
Ratio d'optimisation immobilière	**Ratio d'optimisation immobilière**	**SUB/ Nbre de résidents**	**Mesure l'optimisation globale d'un bâtiment à usage de bureaux** **Ce ratio est affecté d'une cible pivot (zones tendues notamment) et d'un plafond (toutes zones)**
Indicateurs d'optimisation complémentaires	Indicateur de rendement bâtimentaire aménageable	SBA/SUB	Mesure l'efficacité de rendement du plan du bâtiment
	Indicateur d'optimisation fine bâtimentaire	SBA/ nombre de résidents	Mesure l'optimisation fine d'un bâtiment
Indicateurs d'occupation	Taux de foisonnement	Postes de travail/résidents	Mesurent la part de mutualisation des postes de travail / la flexibilité de l'aménagement
	Taux de dynamisme des bureaux	[(1 – taux de foisonnement)] x 100	
Calcul de la surface optimisée	SUB optimisée	SUB x taux de foisonnement	Calcule la surface nécessaire optimisée d'un bâtiment à usage de bureaux
	SBA optimisée	SBA x taux de foisonnement	Calcule de façon plus fine la surface nécessaire optimisée d'un bâtiment à usage de bureaux
Indicateur de variété des positions de travail	Indicateur de variété des positions de travail	Nombre de positions de travail / nbre de résidents	Mesure le nombre de positions de travail offertes à chaque résident
Indicateurs spécifiques à certaines activités	A définir selon les activités	A définir selon les activités	Mesure l'optimisation de l'occupation de locaux non affectés à l'usage de bureaux

TYPOLOGIE DES SURFACES DE L'ETAT

RUBRIQUE	N°	TYPOLOGIE	SUN	SUB	SDP	Hors SDP
		définition	Précisions pour les surfaces de l'Etat		Article L111-14 et R. 111-22 code de l'urbanisme	
Surface de Bureau (SB)	1	Bureau fermé, Open space (yc Standard téléphonique)	X	X	X	
	2	Salle photocopieuse, reprographie légère	X	X	X	
	3	Placard, Rangement, Armoire	X	X	X	
	4	Salle d'attente à usage exclusif de l'occupant	X	X	X	
	5	Sanitaire privatif (A l'usage réservée d'une personne désignée (préfet,	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	
Surface Annexe de Travail	41	Dégagement, circulation interne (Circulation résultant de cloisonnement, en général avec une issue unique, à usage exclusif de l'occupant)	X	X	X	
	42	Vacant (pour les surfaces "occupables" éligibles à la SUN)	X	X	X	
	43	Salle d'archive (vivante, semi-vivante, morte)	X	X	X	
	44	Salle serveur, salle informatique, locaux techniques "occupants" (dédié aux utilisateurs (baie de brassage informatique, serveurs…))	X	X	X	
	45	Salle d'information et de commandement, salle opérationnelle (yc salle enterrée, tour de contrôle, salle de transmission, central téléphonique)	X	X	X	
	46	Equipement fixe, coffre-fort	X	X	X	
	47	Cloison mobile (emprise au sol des cloisons mobiles)	X	X	X	
	48	Magasin, armurerie (meuble)	X	X	X	
Surface Légale &Sociale	101	Locaux syndicaux		X	X	
	102	Assistante sociale, infirmerie, cabinet médical, hôpital (yc centre de traitement spécialisé, salle d'opérations)		X	X	
	103	Locaux de sports, activités culturelles, studio de répétition, crèches (yc halte garderie, gymnase, piscine couverte, salle de culte)		X	X	
	104	Vestiaire, douche (yc pédiluve, salle lavabos)		X	X	
Surface Spécifique	111	Circulation primaire (Circulation générale principale)		X	X	
	112	Sanitaire commun		X	X	
	113	Salle aveugle (de par les elements de structure) (une salle n'est pas considérée comme aveugle si elle est coupée du jour par des cloisons		X	X	
	114	Accueil, Attente, Orientation, Atrium, Salle des pas perdus (yc entrée, hall)		X	X	
	115	Espace de réception du public sans poste de travail (yc salle des ventes)		X	X	
	116	Salle de cours (cours destinés au public (non au personnel de l'administration)		X	X	
	117	Amphithéâtre, Salle de conférence, Salle d'audience, Auditorium		X	X	
	118	Espaces verts intérieurs (type patio) (et hors espaces verts en pleine terre)		X	X	
	119	Stand de tir (si fermé)		X	X	
	120	Surface de production, laboratoires, ateliers, salle blanche ou grise (yc labo photo, banc d'essai, atelier du matériel etc.)		X	X	
	121	Locaux de rétention, garde à vue, salle de levée de doute		X	X	
	123	Armurerie (salle), soute à munitions (local spécifique contenant armes et/ou		X	X	
	124	Espace pour animaux si fermé (yc local vétérinaire, chenil, fauconnerie)		X	X	
Surface des services généraux (SGG)	151	Local gardiennage, poste de garde (yc PC de sécurité)		X	X	
	152	Local spécifique pour services généraux (ménage…)		X	X	
	153	Imprimerie, reprographie centrale		X	X	
	154	Zone de réception, Local courrier, la Poste, Local chauffeur		X	X	
Restauration	161	Restaurant, Réfectoire, Club, Espace social de restauration		X	X	
	162	Cafétéria, Cuisine, Kitchenette, Mess		X	X	
Logement de fonction (Surface Habitable)	171	Logement de fonction		X	X	
	172	Logement pour Utilité de Service ou NAS		X	X	
	173	Salle collective de logement (détente, cuisine, séchoir, sanitaires)		X	X	
	174	Résidence		X	X	
	175	Casernement		X	X	
	176	Hébergement (Ecoles, CRS)		X	X	
Autres surfaces SUB	191	Véranda		X	X	
	192	Palier d'étage		X	X	
	193	Galerie non technique		X	X	
Eléments structurels	201	Murs, voiles, cloisons fixes, gaines, poteaux			X	
	202	Refends			X	
Autres surfaces	221	Hangar, Entrepôt, Stockage extérieur			X	
	222	Station service, garage auto, atelier lourd			X	
Caves et Sous-sol	231	Caves et sous sols (hors stationnement et usages professionnels cités supra)			X	
Circulation	241	Circulation à usage non exclusif de l'attributaire			X	
	243	Oriels (bow-window) permettant un accès aux étages			X	
Combles, caves et sous-sol	301	Combles et sous sol < hauteur 1,80m				X
	302	Combles non aménageables par son encombrement				X
	303	Combles non aménageables par impossibilité de supporter la charpente				X
	310	Hauteur<1,80m (Quelle que soit la désignation de la surface et son emplacement)				X
Locaux techniques	311	Local technique				X
	312	Ouvrages techniques extérieurs (ouvrages hydrauliques (châteaux d'eau, station de pompage..) ouvrage de télécom (radio balise))				X
Prolongement extérieur	321	Surfaces non closes en RDC (Sous pilotis ou arcade)				X
	322	Balcon				X
	323	Loggia				X
	324	Coursive protégée (type loggia) permettant un accès aux étages				X
	325	RDC et étage couvert et non fermé				X
Parking Souterrain	331	Aire de stationnement				X
	332	Aire de manœuvre				X
	333	SAS de sécurité				X
	334	Rampe d'accès au parking				X
Toiture terrasse accessible ou non	341	Toiture terrasse accessible ou non				X
Vides dont ceux constitués par des trémis	401	Escalier				X
	402	Ascenseur				X
	403	Monte Charge				X
Marches et rampes	412	cabine d'ascenseur				X
	413	Rampe d'accès au parking				X

sens de lecture