

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.

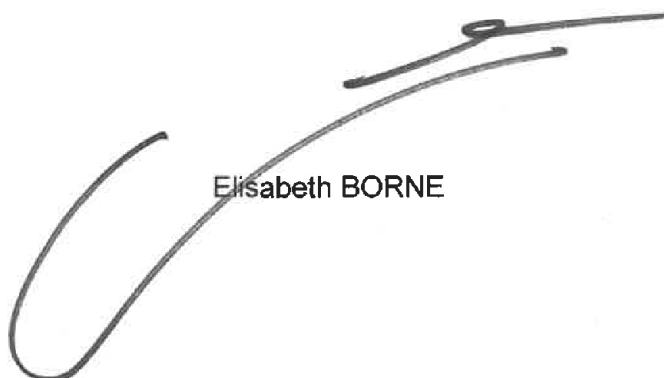
Afin d'impulser une nouvelle dynamique à la politique de rationalisation immobilière tout en faisant de celle-ci un levier de transformation des espaces de travail pour les adapter au mode de travail hybride, aux besoins de transversalité, de coopération et de renforcement du collectif, je souhaite définir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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, fluid loop on the left and a series of connected strokes on the right that end in a horizontal line.

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 externes¹. 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'ETP² 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 :

$$50 + (30 \times 0,2) + (20 \times 0,5) = 66 \text{ ETP présents.}$$

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 réglementaire.

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 (conгés, 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 1⁶

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 :

$[(1 - \text{taux de foisonnement})] \times 100$. 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'effectuer 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 bâtementaire 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 bâtementaire aménageable	SBA/SUB	Mesure l'efficacité de rendement du plan du bâtiment
	Indicateur d'optimisation fine bâtementaire	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