

Fiche de définition et typologie des surfaces de l'Etat

1. Les mesurages d'occupation

- ❑ Les effectifs ETPT (Equivalent Temps Plein Travaillé) désignent les agents rémunérés par l'Etat avec prise en compte du temps partiel et des dates d'entrée et sortie.
- ❑ Les résidents ETPT désignent les effectifs logés¹ (agents, consultants, personnels externalisés, intérimaires, stagiaires, ...), comptés en ETPT, exclusion faite des agents techniques des services généraux (agents techniques de maintenance et d'exploitation, agents d'entretien, personnel de restauration, agents de sécurité, hôtesse d'accueil et d'orientation, agents courrier, jardiniers, reprographes, chauffeurs)
- ❑ Le poste de travail est le lieu regroupant l'ensemble des moyens mis à disposition d'un résident (bureau, classement, mobilier et capacités de connexion) susceptible d'être partagé dans le temps.

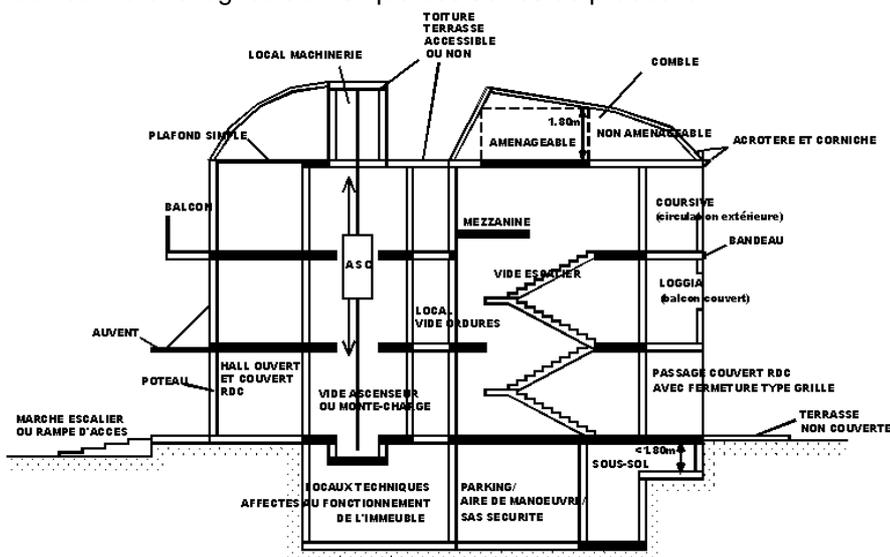
La notion d'effectifs, bien que plus fiable, est moins en adéquation avec la définition de la SUN et des postes de travail que la notion de résidents. Il est donc proposé de retenir le mesurage des résidents, reflétant une image plus réaliste pour les administrations qui font usage de consultants et sous-traitants en grande proportion.

La seule présence de chaises et de tables dans un local (par exemple une salle de réunion) ne constitue pas en tant que tel un poste de travail.

2. Les surfaces

La SHON et la SHOB ont des définitions légales : (articles L112 et R112-2 du code de l'urbanisme).

- ❑ La surface hors œuvre brute (SHOB) correspond à la superficie de plancher développée, c'est à dire à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, calculée à partir du nu extérieur des murs.
- ❑ La surface hors œuvre nette (SHON) correspond à la surface hors œuvre brute, déduction faite des superficies de plancher hors œuvre dont la hauteur est inférieure à 1,80 m, non closes au rez-de-chaussée ou aménagées pour le stationnement des véhicules, des locaux techniques (en comble et sous-sol), des combles non accessibles du fait de la fragilité du plancher ou de l'encombrement de la charpente, des caves individuelles en sous-sol sans ouverture sur l'extérieur, des toitures-terrasses, balcons et loggias, des bâtiments affectés aux récoltes, animaux ou matériel agricole ainsi que des serres de production.



¹ Un effectif est considéré comme logé dès lors qu'il réalise sur le site concerné une activité régulière, à temps partiel ou complet. Un agent dont l'activité est répartie à 30-70 entre deux sites doit être compté sur ces deux sites au prorata de son temps de présence.

- ❑ La surface utile brute (SUB) a une définition conventionnelle non contestée :
 $SUB = SHON - (\text{éléments structurels} + \text{locaux techniques en étages} + \text{caves et sous-sol})$

Dans le cas de location, la surface utile locative (SUL) est assimilée à la SUB.

- ❑ La surface utile nette (SUN) est la surface de travail, réelle ou potentielle, destinée aux résidents, comprenant les surfaces annexes de travail, exclusion faite des surfaces des services généraux, des logements, des services sociaux, et de certaines zones non transformables en bureau ou salles de réunions (hall, amphithéâtre, circulations, sanitaires, vestiaires).

$SUN = SUB - (\text{surfaces légales et sociales} + \text{surfaces de services généraux} + \text{logements} + \text{restauration} + \text{surfaces spécifiques})$.

La SUN se décompose en trois rubriques : surface de bureau, surface de réunion et surface annexe de travail.

La surface de services généraux, hors SUN, désigne les locaux, à caractère commun (multi-occupants) et/ou non spécifiques à l'activité de l'occupant. Elle regroupe les surfaces opérationnelles dédiées aux services généraux de l'immeuble.

La SUN et la SUB sont mesurées à 1,3 m du sol (les plinthes ne sont pas déduites).

- ❑ Lien avec les surfaces TGPE :

Par défaut, il sera considéré l'analogie suivante entre les surfaces précédemment explicitées et celles du TGPE :

Surfaces TGPE	Surfaces (Nouvelles définitions)
Surface de bureau	SUN
Surface Intérieure Surface utile totale bâtie	SUB

Cette analogie sera à considérer notamment dans l'évolution de l'éligibilité aux loyers budgétaires ($SUN/SUB \geq 51\%$).

3. Les ratios

Le principe retenu est de rendre homogène l'assiette de la SUN, des effectifs et des postes de travail. En cas d'interrogation sur l'éligibilité d'une surface à la SUN, la règle majeure doit être de traiter de la même façon la surface, l'effectif et le poste de travail (si l'effectif ou le poste de travail est compté, la surface correspondante doit être intégrée à la SUN, et réciproquement).

Le ratio majeur, connu et reconnu, est celui mesurant l'optimisation de l'utilisation des surfaces :

$$SUN / \text{poste de travail, cible} = 12\text{m}^2.$$

En cas d'absence de données sur la SUN, le ratio de substitution suivant peut-être employé :

$$SUB / \text{poste de travail, cible} = 20\text{m}^2$$

A défaut de connaître le nombre de postes de travail, le ratio sera calculé sur le nombre de résidents ETPT.

Les ratios analysés doivent permettre, sans redondance, d'évaluer la totalité de la performance immobilière :

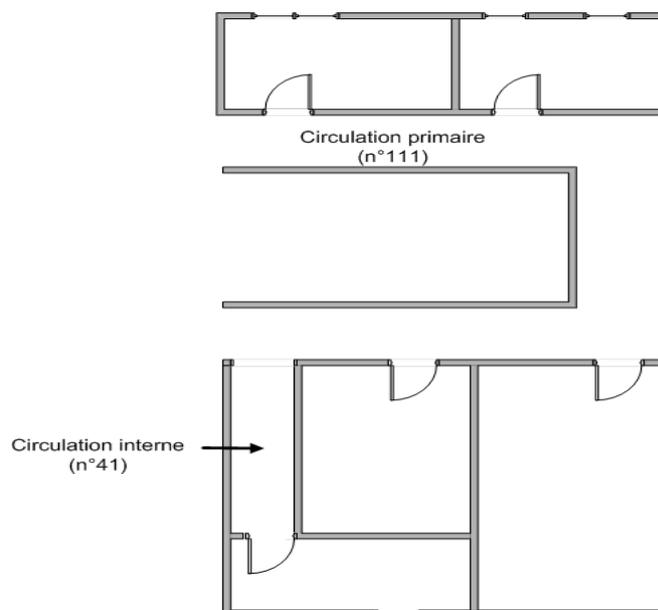
- L'optimisation de la capacité utile d'accueil est évaluée par le ratio :
SUN / SUB, cible > 67%
SUB / SUN < 1,5
L'amélioration de ce ratio nécessite une analyse des surfaces de soutien, de restauration, de logements et des surfaces légales et sociales.
- L'optimisation de la conception est évaluée au travers du ratio :
SUB / SHON, cible > 85%
SHON / SUB < 1,17
- L'optimisation de l'occupation des postes de travail est analysée au travers du ratio :
Nombre de Poste de travail / résidents ETPT
La mutualisation des postes pour les temps partiels et les itinérants permet d'atteindre un ratio inférieur à 1, tout en tenant compte des postes vacants. Ce ratio ne fait pas l'objet d'une valeur cible mais doit être observé dans son évolution.

Les études de programmation ont permis d'établir une définition de la SUN, s'inscrivant dans les orientations de la politique immobilière de l'Etat, et notamment la définition du poste de travail qui diffère de celle recommandée par la norme AFNOR NF X35-102. Cette dernière établit des caractéristiques techniques sur la conception ergonomique des espaces de travail à usage de bureaux, alors que les définitions retenues dans la présente poursuivent un objectif plus global.

4. Précisions sur quelques typologies de surfaces de l'Etat

□ Circulations :

- Circulation primaire (n°111, SUB) :
Les circulations primaires sont les circulations principales ne pouvant faire l'objet d'aménagement et de cloisonnement (voir l'exemple de circulation interne illustré en annexe). La très grande majorité des situations relève de la circulation primaire. En cas de double fonction, le statut primaire l'emporte et la surface correspondante n'est donc pas à comptabiliser dans la SUN.
Il convient également de noter que les circulations en situation d'open-space (qui devraient être physiquement matérialisées) relèvent de cette catégorie et ne sont donc pas comptabilisées dans la SUN.
- Circulation interne, dégagement (n°41, SUN) :
Il s'agit d'une circulation résultant du cloisonnement, à usage exclusif de l'occupant.



❑ Réunion, formations et cours :

- Amphithéâtre, salle de conférence, salle d'audience, auditorium (n°117, SUB)
Il s'agit de salles ayant pour caractéristique une structure spécifiquement adaptée à leur fonction ; elles ne sont pas comptabilisées dans la SUN.
- Salle de cours (n°116, SUB)
Ces salles sont destinées à des personnes tiers à l'Administration, et sont donc hors SUN.
- Salle de formation, de séminaire (n°23, SUN)
Il s'agit de salles destinées à la formation des agents de l'Etat.
On comptabilise le nombre de poste de travail qu'il soit occupé ou non. Compte tenu du nombre de postes de travail contenus dans ces salles, la prise en compte de ces salles dans la SUN et dans le dénombrement des postes devrait conduire à des ratios bien meilleurs que ceux des bureaux, et par conséquent à une amélioration du ratio d'ensemble.
- Salle de réunion, audio, visioconférence (n°21, SUN)
Les salles de réunion servent parfois de salle de cours. Pour déterminer leur appartenance à la SUN ou à la SUB, il convient de prendre en compte l'activité majoritaire. Ainsi une salle de réunion utilisée occasionnellement pour des cours destinés à des personnes tiers à l'administration sera comptabilisée dans la SUN.

❑ Archives (n°43, SUN)

La distinction entre archives mortes, semi-vivantes, et vivantes n'est pas prise en compte. Si la surface est éligible à la SUN, les archives sont alors comptabilisées dans la SUN. Si les archives se situent dans un sous-sol, ou une salle aveugle de par les éléments de structure, elles sont alors hors SUN. C'est donc l'emplacement du local qui détermine l'appartenance à une superficie et non la nature des archives.

❑ Salle aveugle (n°113, SUB)

Une salle aveugle est une salle coupée du jour de par ses éléments de structure (exemple : mur en béton, structure métallique, éléments non modifiables). Une salle coupée du jour par des cloisons légères ne fait pas partie de cette catégorie, et doit être prise en compte dans le calcul de la surface utile nette (SUN).

❑ Réception du public

- Espace de réception du public, guichet d'accueil (n°115, SUB)
Quand un agent se rend de façon ponctuelle à un accueil du public, et qu'il dispose d'un poste de travail ailleurs, cette surface est comptabilisé en SUB.
- Bureau fermé, open-space (n°1, SUN) :
Lorsque un agent est en poste permanent au guichet, son poste de travail est comptabilisé comme bureau et fait donc partie de la SUN.

❑ Pause et restauration

- Cafétéria, cuisine, kitchnette, mess (n°162, SUB)
Parmi les critères distinctifs figurent la présence d'un évier, d'une arrivée et d'une évacuation d'eaux ainsi que le respect des spécifications HSE (Hygiène, sécurité, environnement) propres à ces espaces de restauration.
- Salle de pause, repos, détente, lounge (n°27, SUN)
Il s'agit de locaux aisément transformables en bureaux, à la différence de la catégorie n°162 (cafétérias, cuisines et kitchenettes).

❑ Salles techniques

- Locaux techniques en combles et sous-sol (n°311, SHOB) :
Ces locaux sont parties intégrantes de la SHOB quelque soit leur usage (occupant ou bâtiment), et donc sont hors SUB et hors SUN.
- Local technique situé en étage (n°211, SHON)
Cette catégorie désigne les locaux techniques propres au fonctionnement du bâtiment (PABX, groupes froids, groupes électrogènes, distribution électrique).
- Salle serveurs et informatique, local technique occupant (n°44, SUN)
Ces salles comportent souvent des postes de travail (plus ou moins occupés) qu'il y a lieu d'intégrer au décompte du ratio « SUN / Poste de travail ». Dans la majeure partie des cas, la

densité des postes de travail dans ces salles permettra d'ailleurs d'améliorer le ratio d'ensemble du bâtiment. Les seuls cas exclus de la SUN sont les locaux techniques dédiés au bâtiment ou les salles serveurs en sous-sol ou dans une salle aveugle de part des éléments de structure.

□ **Salle et salon de réception** (n°28, SUN) :

Ces salles sont intégrées dans la SUN. Elles consomment une surface élevée dans les immeubles assurant une fonction de représentation, comme les préfectures ou les ministères. Elles doivent faire l'objet d'une optimisation, notamment par mutualisation.

□ **Sanitaire privatif** (n°5, SUN)

Il s'agit ici de situations exceptionnelles relatives aux usages exclusifs d'une personne (par exemple dans les Cabinets des Ministres et des Préfets).

Annexes :

Annexe 1 - Typologie des surfaces de l'Etat (SUN, SUB, SHON, SHOB)

Ce tableau se veut le plus exhaustif possible en terme d'énumération des typologies de surfaces rencontrées. Il est voué à s'enrichir au fil des cas particuliers et des précisions données.

La lecture du tableau se fait de bas en haut, la première typologie de surface correspondant à l'espace étudié détermine l'affectation aux SHON, SHOB, SUB et SUN. Ex : Une salle de réunion aveugle, de part des éléments de structure, sera en SUB.

La colonne « Précision » apporte des détails sur certaines typologies de surface (Page 2).

Un numéro est affecté à chaque typologie de surface. Pour en faciliter l'exploitation, la numérotation est la suivante :

N°	SURFACE
1 à 100	SUN
101 à 200	SUB
201 à 300	SHON
301 à 400	SHOB
401 et au-delà	Emprise

Depuis la note du 19 février 2009, les surfaces n° 22 et 223 ont été supprimées, les surfaces correspondantes étant imputables à d'autres typologies.

Suite aux échanges avec les administrations, la typologie n°312 « ouvrages techniques extérieurs » a été ajoutée.

Annexe 2 - Tableau des ratios

Cible, causes et préconisations possibles, valeur de référence SPSI 2006 et 2007 et Etude INEUM.

Annexe 3 - Questions Réponses

Cette annexe présente la liste, triée par thématique, de la totalité des questions posées et des réponses apportées sur les notions de surfaces et ratios.