



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

WEBINAIRE NOUVEAUX ESPACES DE TRAVAIL CIRCULAIRE SURFACES

4 AVRIL 2023

Sommaire

1. La nouvelle conception des espaces de travail

- a. Pourquoi changer ?
- b. Les nouveaux espaces de travail, c'est quoi ?
- c. Pour illustrer : le projet de la DIE

2. La nouvelle circulaire surfaces

- a. Pourquoi une nouvelle doctrine ?
- b. Présentation de la nouvelle doctrine

3. Les nouveaux espaces et la nouvelle doctrine en pratique

- a. Traduction de la nouvelle doctrine dans les supports et les outils de la politique immobilière de l'Etat
 - Outil pour le calcul du nombre de résidents
 - Outils du SSI / RT OAD
 - Fiche labellisation
 - Modèle de CDU
 - Modèle d'avis enrichi pour les prises à bail
- b. Exemples inspirants et aide méthodologique : l'espace Travailler autrement
 - Fiches de visites, témoignages vidéo
 - Appui méthodologique : fiche pédagogique DIE, autres guides mis en ligne
- c. D'autres exemples à venir / l'appel à projets DIE DITP
- d. Pour illustrer : la cité administrative de Lyon

1. La nouvelle conception des espaces de travail



1. La nouvelle conception des espaces de travail

a. Pourquoi changer ?

1. La nouvelle conception des espaces de travail

a. Pourquoi changer ?

Etat des lieux : un immobilier public encore traditionnel

**Des schémas
d'organisation des
bureaux uniformes**

**Une distribution des
bureaux calquée sur
l'organisation
hiérarchique**

**Pas de diversité dans
les postures de
travail**

**Un manque
d'espaces
collaboratifs et
parfois de
convivialité**

**Des espaces de
travail individuels
fermés et des salles
de réunion classiques**

**Pas ou peu d'espaces
pour s'isoler**

1. La nouvelle conception des espaces de travail

a. Pourquoi changer ?

Etat des lieux : un immobilier inadapté aux nouveaux usages et besoins

**De nouvelles
modalités
d'organisation du
travail**

Mode hybride
(présentiel et distanciel)
Mode projet
Mode agile

Variété de positions
de travail au sein
d'une même
journée

De nouveaux besoins

Transversalité
Collaboration
Co-construction

Resserrement du
collectif
Nécessité de s'isoler

1. La nouvelle conception des espaces de travail

a. Pourquoi changer ?

En parallèle, des enjeux forts demeurent dans un contexte qui évolue

**La recherche d'une
meilleure qualité de
vie au travail**

Qualité de l'acoustique,
de la luminosité,
espaces ergonomiques,
clairs et aérés pour tous

Attente des
occupants en
matière de RSE
Attractivité du
secteur public

**La recherche d'une
occupation
rationnelle des
surfaces**

La nouvelle donne du
télétravail : des bureaux
sous-occupés / des
surfaces « pétrifiées »

Les enjeux
écologiques et
énergétiques rendent
l'optimisation plus
nécessaire encore



1. La nouvelle conception des espaces de travail b. Les nouveaux espaces de travail, c'est quoi ?

1. La nouvelle conception des espaces de travail

b. Les nouveaux espaces de travail, c'est quoi ?

Les recommandations du rapport de la DIE

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

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

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

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

1. La nouvelle conception des espaces de travail

b. Les nouveaux espaces de travail, c'est quoi ?

Les recommandations du rapport de la DIE

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

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

4 Optimiser l'affectation des surfaces mobilisées

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

1. La nouvelle conception des espaces de travail

b. Les nouveaux espaces de travail, c'est quoi ?

Réduire les surfaces affectées au travail individuel au profit de celles affectées à d'autres espaces

Cette réduction permet de créer une diversité d'espaces

Bulles pour s'isoler

Salles de convivialité

Salles de 2 à 4 personnes

Salles de travail collectif de tailles différentes

Salles d'idéation, de créativité

1. La nouvelle conception des espaces de travail

b. Les nouveaux espaces de travail, c'est quoi ?

Réduire les bureaux fermés au profit d'espaces de travail plus ouverts

La réduction des cloisons permet d'optimiser l'occupation des espaces

Y compris en utilisant les surfaces de dégagement

Pour le travail individuel, des territoires d'équipes partagés, avec postes de travail attribués ou non

La réduction des cloisons permet d'optimiser la lumière naturelle

Et des espaces de travail plus aérés et moins encombrés

1. La nouvelle conception des espaces de travail

b. Les nouveaux espaces de travail, c'est quoi ?

En résumé

Espaces de travail individuel ouverts
+
diversité de lieux pour s'isoler ou pour se réunir
=

Des aménagements sur mesure en fonction des besoins et des usages

Une diversité de postures de travail

Une multiplication des espaces partagés

La possibilité de partage des postes de travail

Un cadre de travail plus fonctionnel, agréable et convivial

Une occupation optimisée



1. La nouvelle conception des espaces de travail

c. Pour illustrer : le projet de la DIE



REGROUPER L'ENSEMBLE DE SES SERVICES AU 5^E ÉTAGE DE NECKER

- Des équipes réparties entre Colbert (Direction), le 5^e étage de Necker (l'essentielle des équipes), le 7^e étage de Necker et des bureaux à Vauban
- Améliorer la fluidité des échanges entre les équipes



ADAPTER LES ESPACES DE TRAVAIL AUX NOUVEAUX BESOINS ET USAGES

- Développement du télétravail -> avantage pour les agents mais réduction des interactions avec ses collègues
- L'espace DIE doit être le lieu du collectif



METTRE EN ŒUVRE LES PRÉCONISATIONS SUR L'IMMOBILIER TERTIAIRE DE DEMAIN

- Locaux actuels = éclatés, cloisonnés, calés sur l'organigramme, salles de réunion très formelles, pas de lieu de création collective
- L'immobilier doit partir des individus, de leurs besoins



CHANGER SES LOCAUX : une belle opportunité d'améliorer les conditions de travail

Principes directeurs du projet

Aménager les locaux en fonction de nos activités

Des locaux variés **adaptés aux différentes activités** dans la journée

Des locaux variés **adaptés aux différents métiers** des agents de la DIE

Des aménagement favorisant le collectif et la transversalité

Travailler ensemble :

- entre équipes,
- entre sous-directions

Des aménagement devant permettre les règles du jeu du télétravail

- Télétravail **possible jusqu'à 3 jours par semaine**
- Des locaux adaptés au **TT**, aux échanges en **présentiel** et au mode « **hybride** »
- Une même règle pour tous : sauf besoin spécifique, **pas de poste de travail attribué à partir de 2 jours de télétravail** par semaine (2 jours de télétravail par semaine = poste inoccupé 60 % du temps)

Association des agents en amont puis aux différentes étapes du projet

ASSOCIER L'ENSEMBLE DES AGENTS EN AMONT

- Questionnaire en ligne
- Atelier « Ambassadeurs agents », atelier « Ambassadeurs managers »
- Présentation du site « Travailler autrement » de la DIE montrant des exemples d'espaces de travail innovants (<https://www.portail-immo.gouv.fr/travailler-autrement/inspirez-vous>)
- Échanges en direct avec le directeur
- Visites de sites
- Espace collaboratif Osmose : foire aux questions, foire aux idées, mise en ligne de la principale documentation et historique des communications aux agents

Une méthode participative En amont

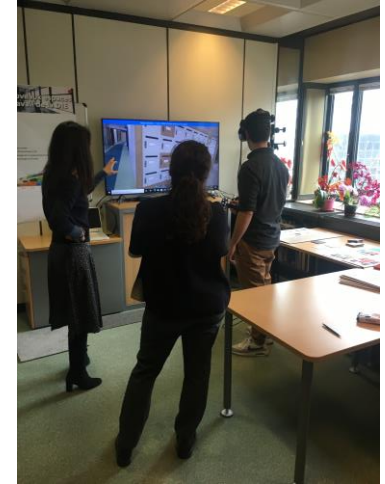


- ! **Point d'attention**
 - Bien identifier les besoins des différents métiers
 - Associer le management intermédiaire
 - Importance des visites pour donner à voir des espaces différents

CO-CONSTRUIRE AVEC LES AGENTS

APS
APD

- Phase APS : ateliers de co-construction du micro-zoning pour chacun des territoires avec une maquette imprimée en 3D et l'appui d'ergonomes
- Phase APD : installation d'un « show-room » pour présenter les plans, les planches d'ambiance, les échantillons de matériaux et proposer une visite virtuelle des futurs locaux :
 - Les visites avec casque 3 D ont permis de visualiser le projet en circulant dans les aménagements projetés à travers une expérience immersive
 - Ces séances organisées sur la pause méridienne ont permis aux cadres et aux agents de venir librement et d'échanger avec le groupe projet : des ajustements ont pu être effectués à cette occasion



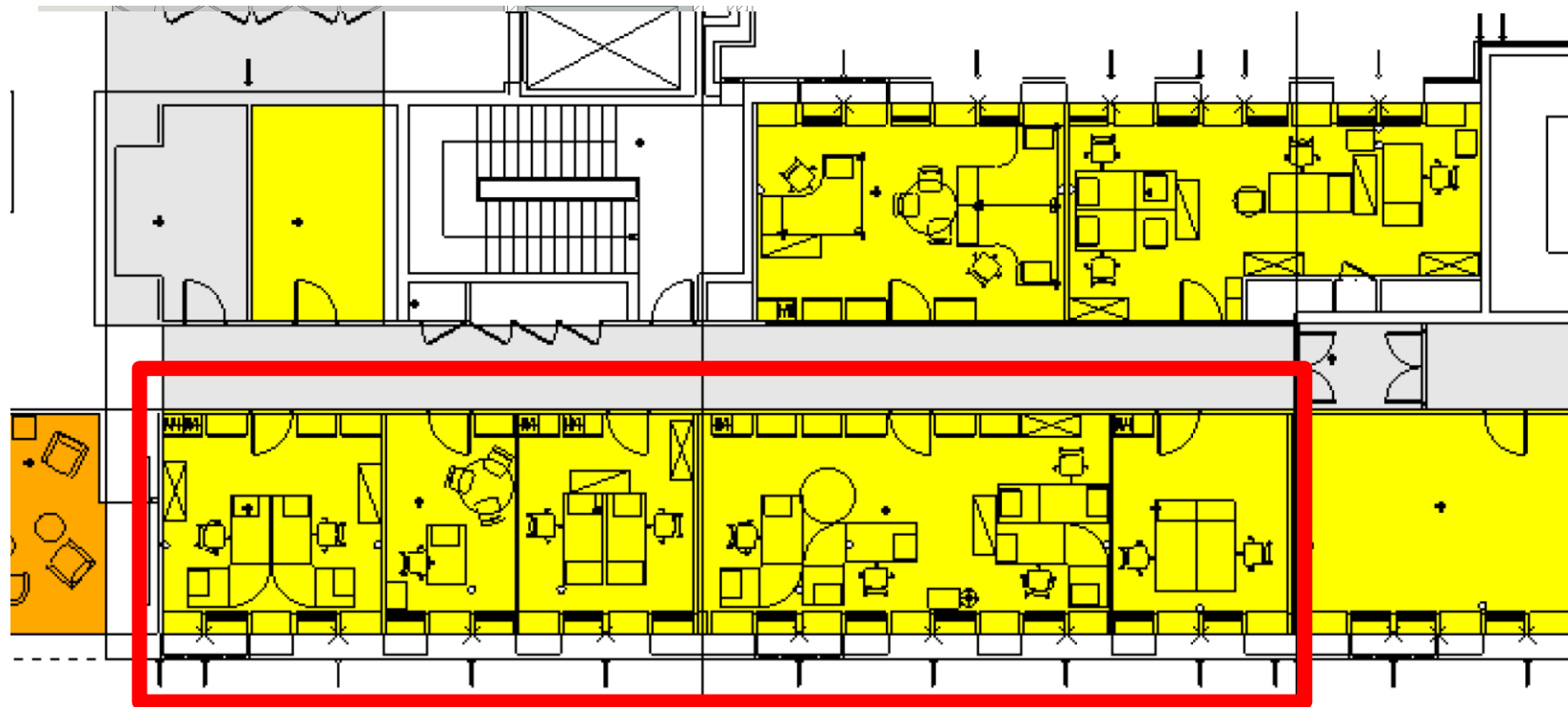
! Point d'attention

Un dialogue social régulier : le projet fait l'objet de points réguliers en Comités techniques de réseau et en CHS CT.

DÉCLOISONNER ET REGROUPER LES POSITIONS DE TRAVAIL POUR DISPOSER D'UNE VARIÉTÉ D'ESPACES COLLABORATIFS ADAPTÉS AUX BESOINS DE CHACUN

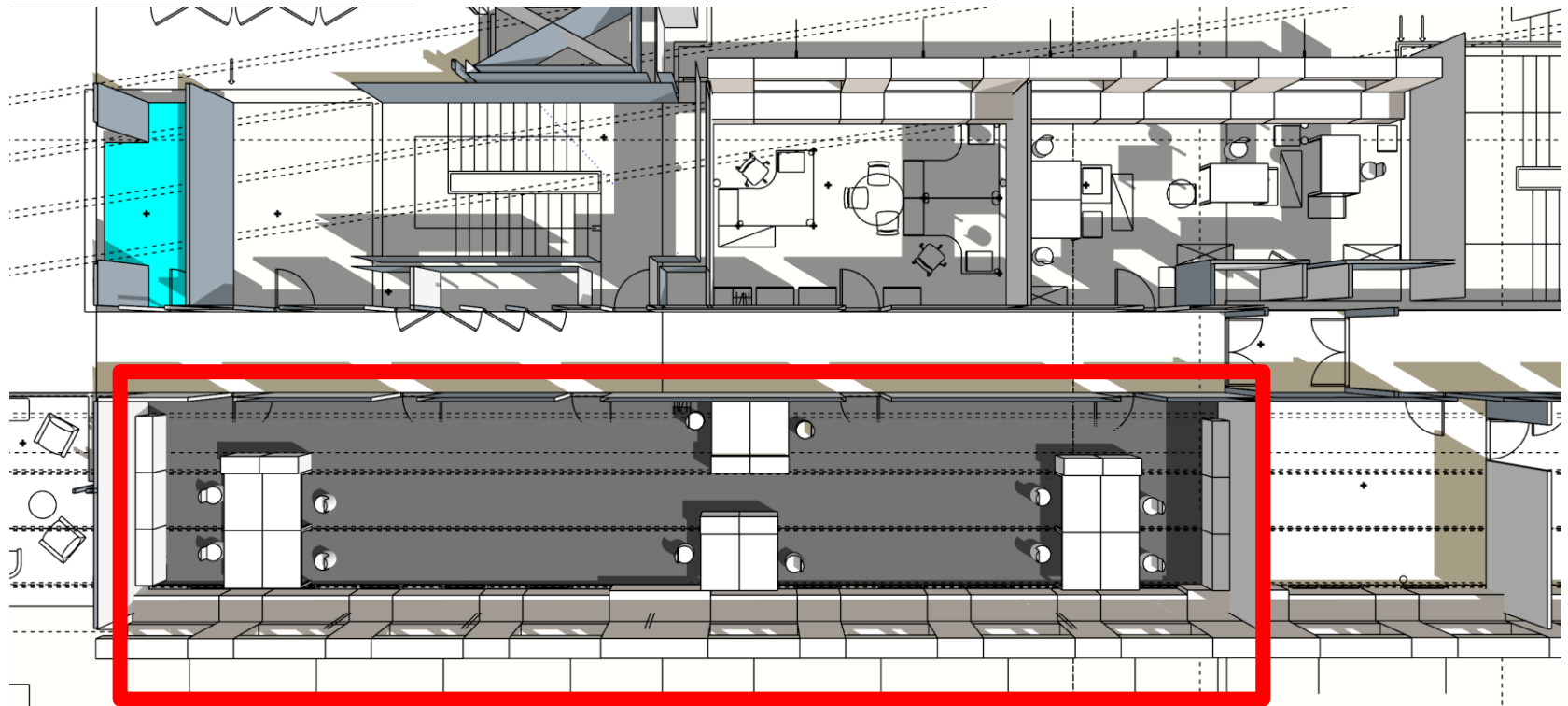
- Supprimer les bureaux individuels y.c. pour les membres du CODIR
- Décloisonner autant que possible
 - apporter de la lumière naturelle
 - des implantations plus « compactes » de bureaux
- Possibilité de plusieurs positions de travail lors d'un même journée
 - espaces collaboratifs
 - s'isoler pour davantage de concentration
 - s'isoler pour échanger à voix haute (échange à plusieurs, appel téléphonique planifié ou non, audio/visio conférence,...)





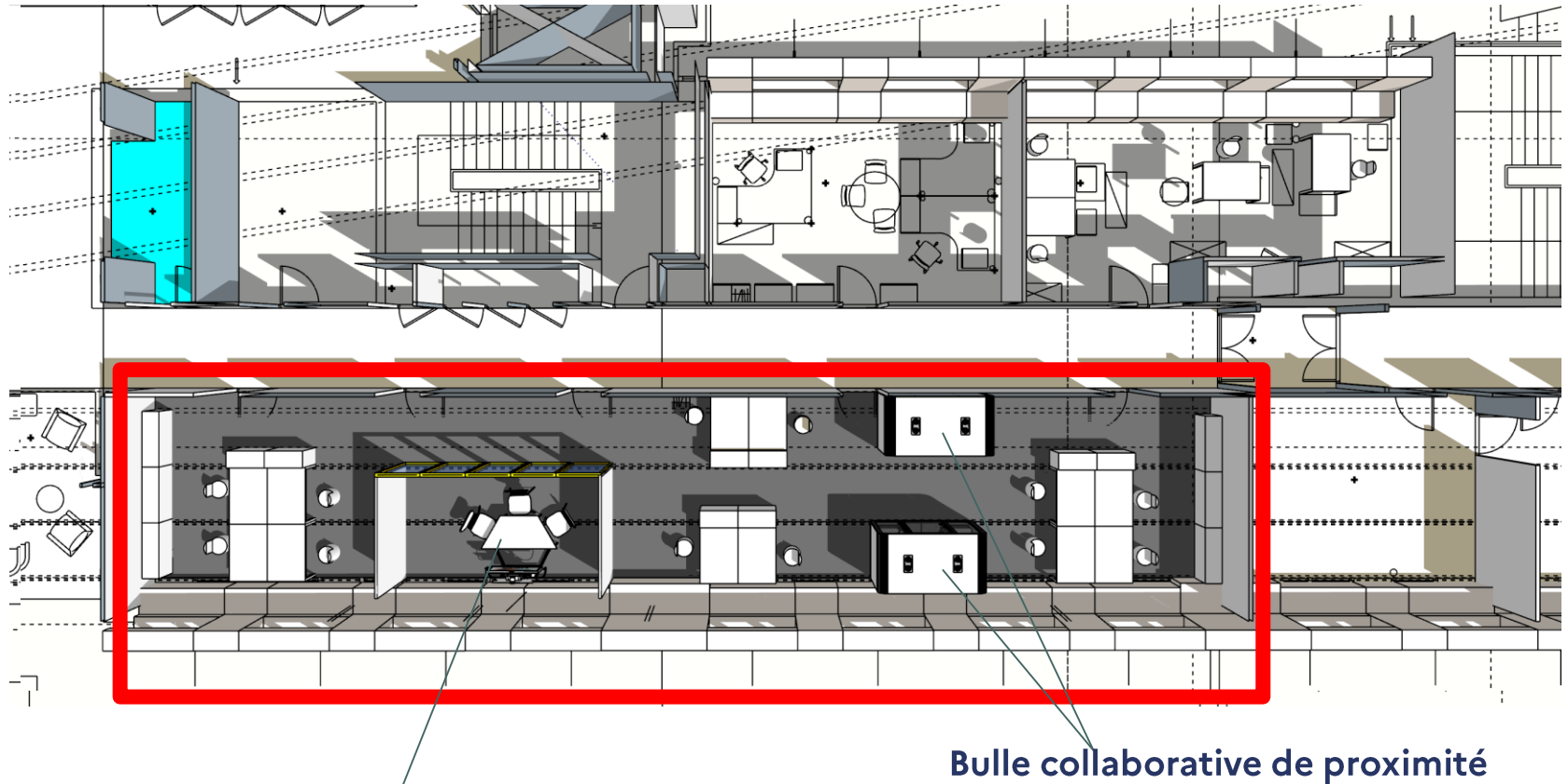
11 postes de travail

Décloisonner l'espace



12 postes de travail

Positionner les espace de repli de proximité et les postes de travail



Bulle collaborative de proximité

Bulle collaborative de proximité







1. La nouvelle conception des espaces de travail c. Pour illustrer : le cas de la DIE

Avant réaménagement



1. La nouvelle conception des espaces de travail

c. Pour illustrer : le cas de la DIE. **Après réaménagement**

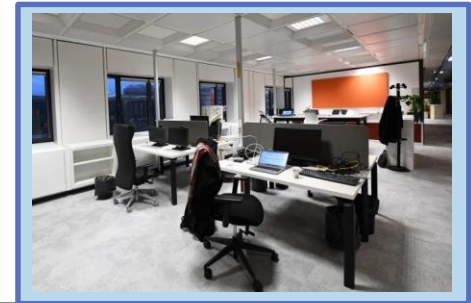
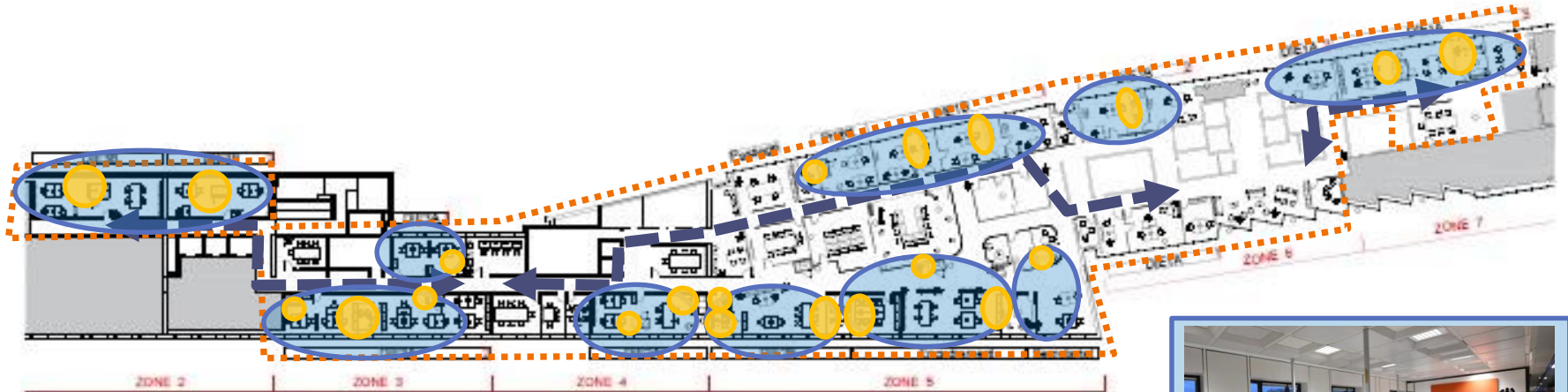
-  Espace de réunion 7 à 30 personnes
-  Espace de convivialité
-  Box mobilier
-  Espace de réunion 1 à 4 personnes



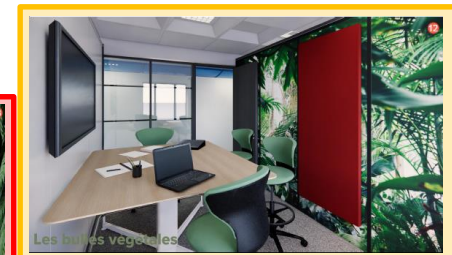
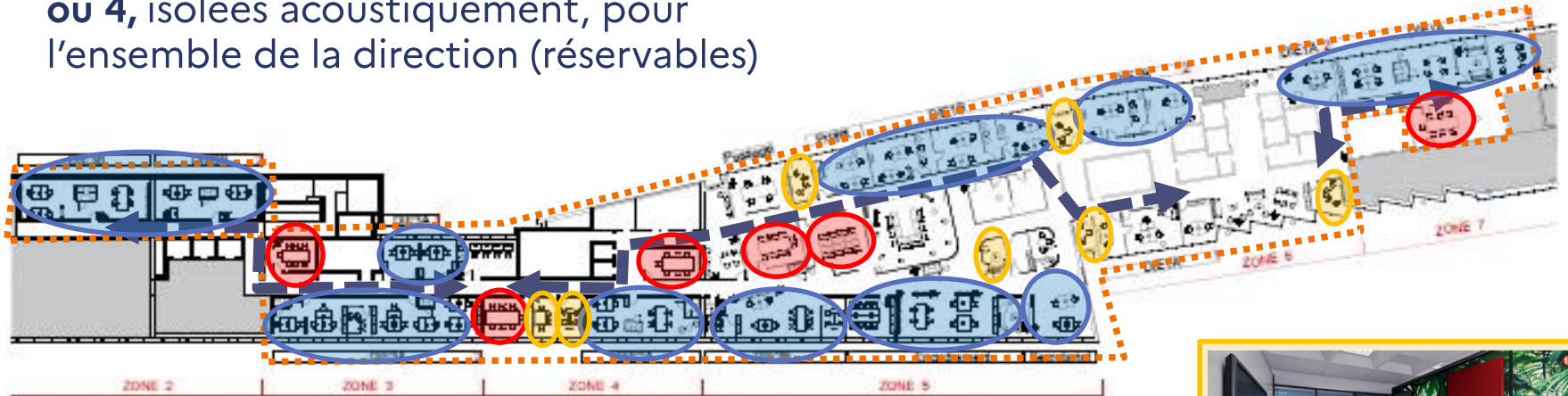
- Des lieux d'accueil et de rencontre informelle pour se détendre ou travailler si pas besoin de grande concentration : salle de convivialité / accueil, point café / snacking



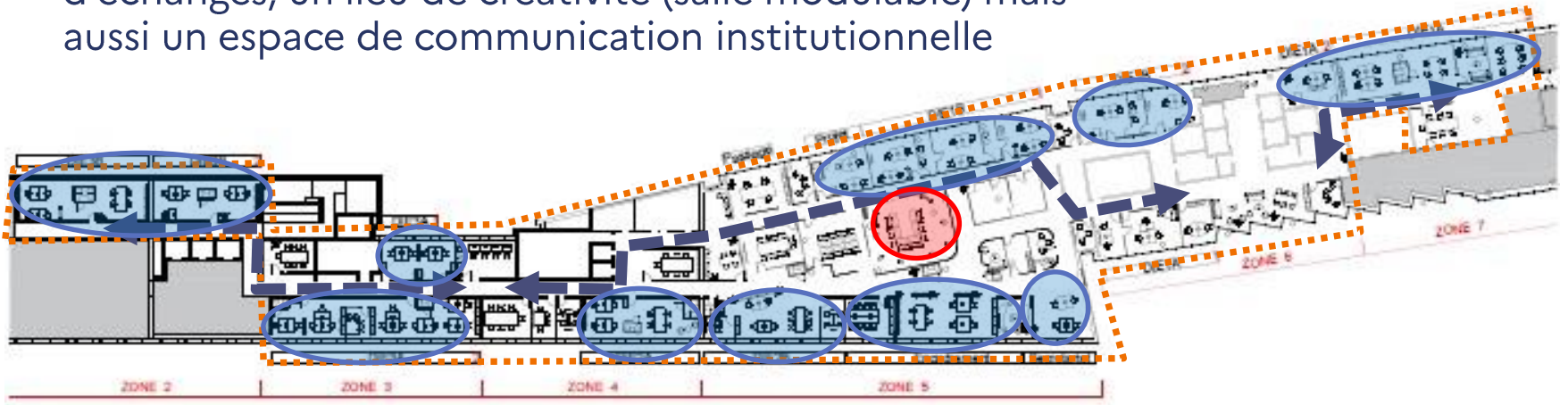
- Par territoire, des **espaces décloisonnés de travail** avec des **bulles collaboratives de proximité** dédiés à chaque équipe (non réservables)



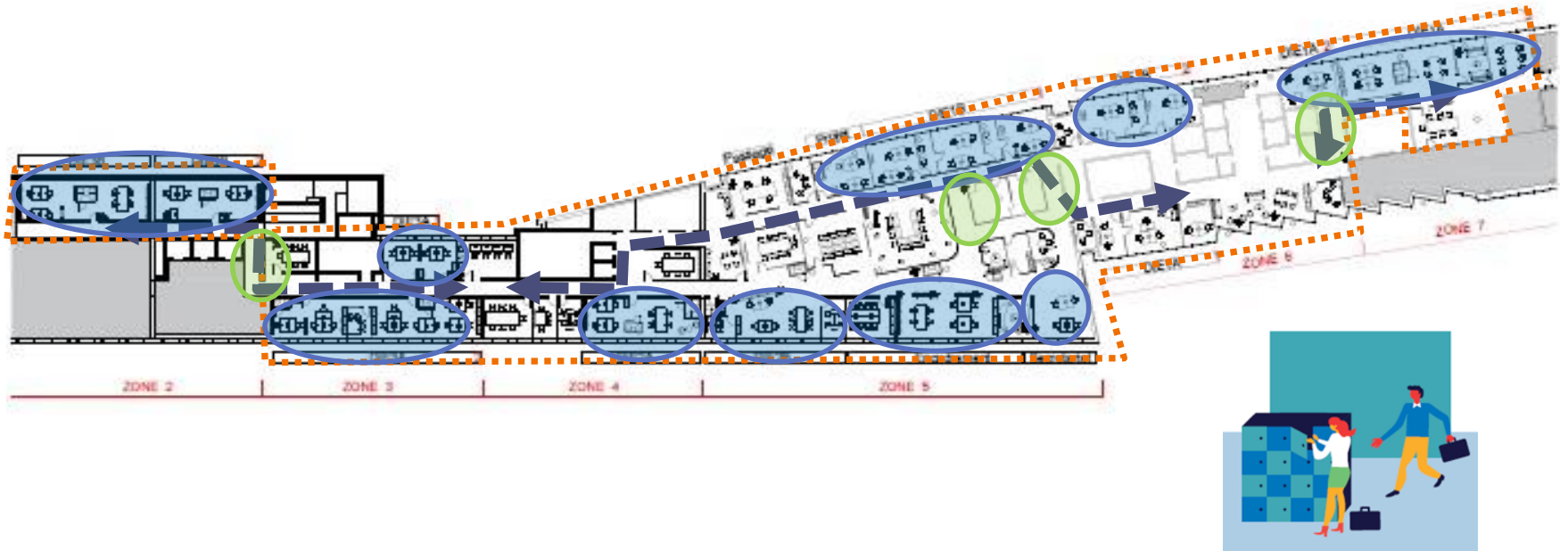
- Des **salles de réunion** (7 ou plus) et des **espaces collaboratifs** pour travailler à 2 ou 4, isolées acoustiquement, pour l'ensemble de la direction (réservables)



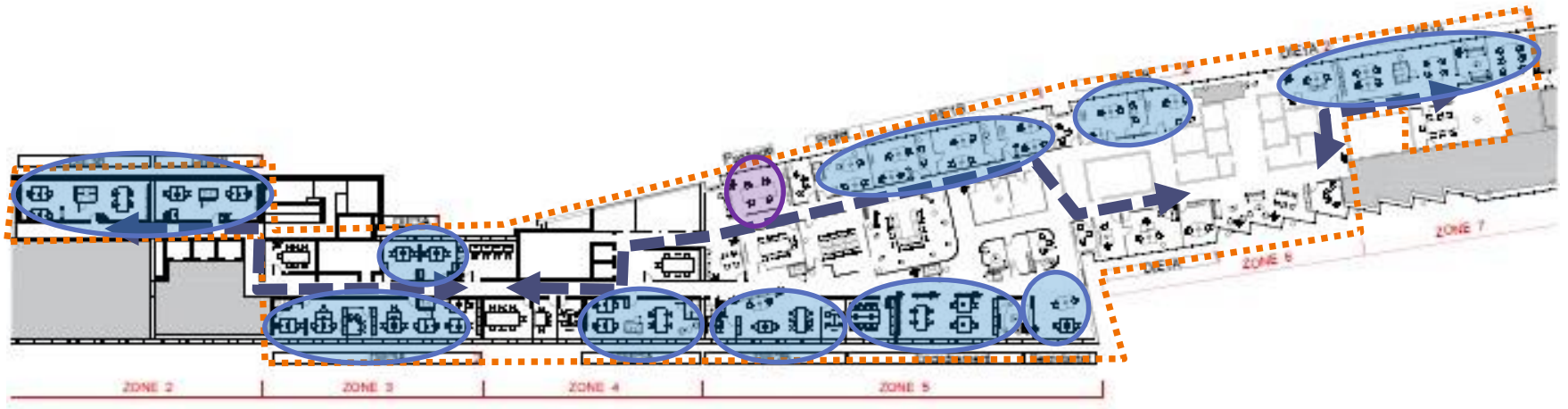
- **Lieu central « Ruche »** pour se retrouver en équipe (G29, sous-direction, bureau) comme un lieu de présentation et d'échanges, un lieu de créativité (salle modulable) mais aussi un espace de communication institutionnelle



- Des **casiers attribués pour chacun**, à proximité de son « territoire »



- Des **bureaux de passage** façon « co-working »



- PROJET CONÇU POUR 130 AGENTS DONT 14 PRESTATAIRES
- PROJET CONÇU SUR LA BASE DE :



104 postes de travail – 695 m²

- Postes de travail attribués (= dédiés à un agent)
- Postes de travail non attribués (= partagés entre plusieurs agents)
- Taux de foisonnement de 0,8



129 places collaboratives partagées / 607 m²

- Espaces collaboratifs, permettant d'y travailler ½ journée ou une journée : permet d'être confortablement installé pour réaliser une tâche donnée et de se connecter facilement



Total :
233 positions de travail
=
2 positions de travail par agents

- **Étude acoustique** pour définir les prescriptions à mettre en œuvre pour assurer un cadre de travail qualitatif (bureaux ouverts, salle de réunion,...) : moquette, panneaux acoustiques, cloisons,...
- **Archivage** physique et électronique
- **Equipements individuels** des agents et des cadres : pc et tél. portables / casque
- **Équipement numérique des espaces collaboratifs** pour les réunions mixtes présentiel / distanciel (écran – webcam)
- **Outil de réservation de salles et de planning prévisionnel de présence** des agents (Solution Sharing-Cloud / financement FTM 2022)

- **Chantier SG de rénovation des réseaux électriques et du wifi** : en même temps que nos travaux / le wi-fi performant facilite les changements de posture de travail au cours de la journée
- **Utilisation de mobilier issu du réemploi** : Bluedigo (Marché « Innovation » du SG), don inter-administration, mobilier ancien de Bercy, réutilisation des fauteuils de bureau DIE dans les salles collaboratives
- Rédaction d'une **charte de bons usages des locaux** de la DIE





2. La nouvelle circulaire surfaces



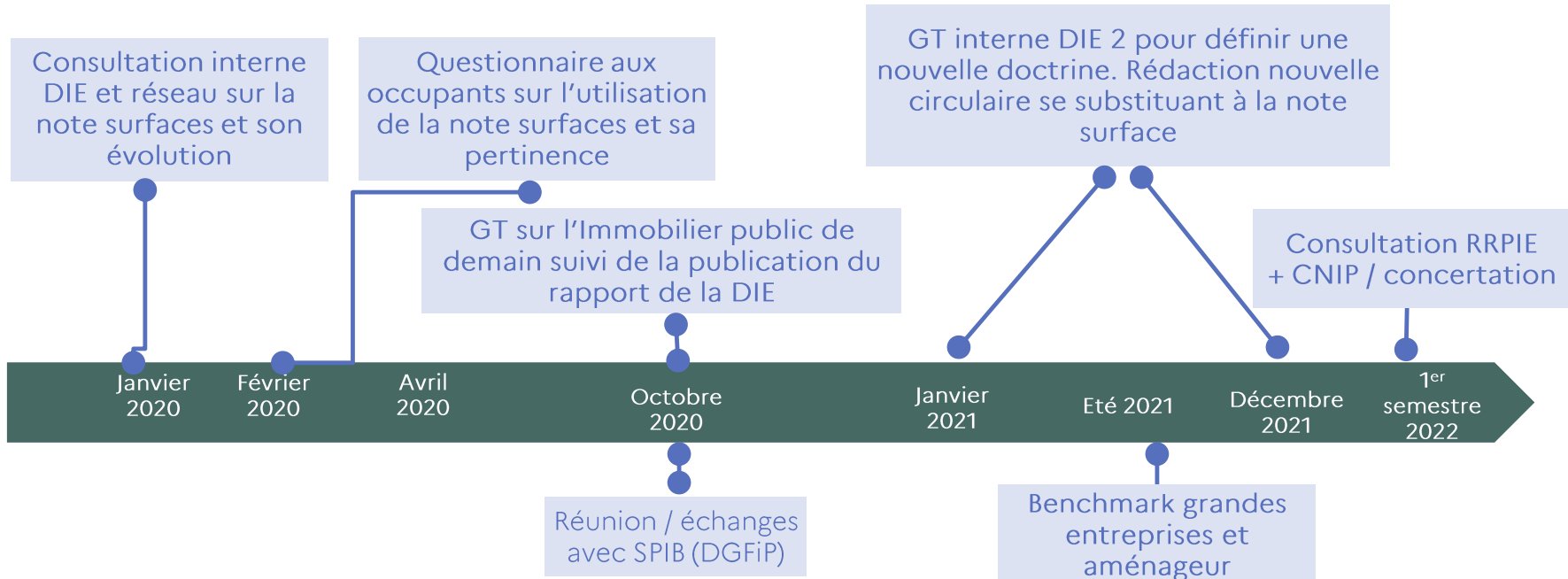
2. La nouvelle circulaire surfaces

a. Pourquoi une nouvelle doctrine ?

2. La nouvelle circulaire surfaces

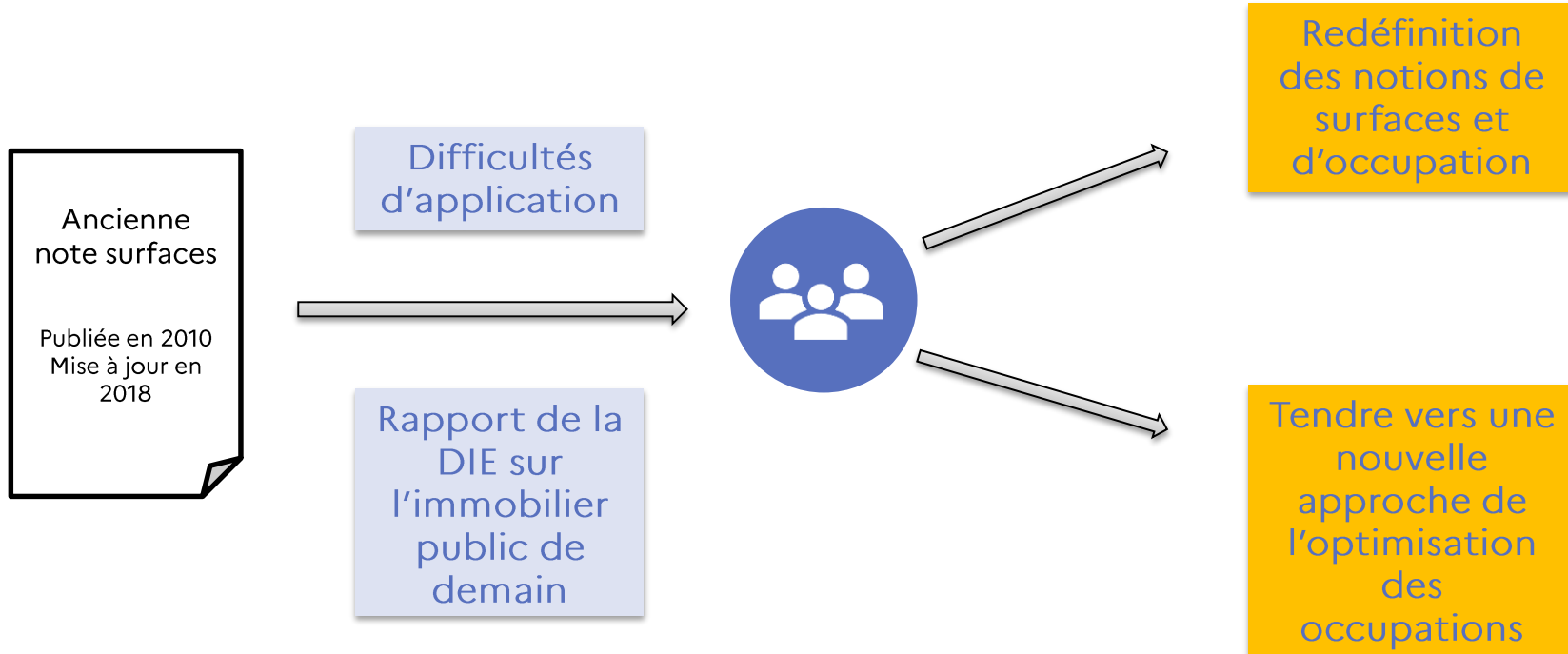
a. Pourquoi une nouvelle doctrine ?

Le déroulement de la démarche



2. La nouvelle circulaire surfaces

a. Pourquoi une nouvelle doctrine ?



2. La nouvelle circulaire surfaces

a. Pourquoi une nouvelle doctrine ?

Rappel des notions et ratios utilisés : une note surfaces aujourd'hui inadaptée.

Sont aujourd'hui définies dans la note surfaces :

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

Les ratios suivants sont fixés au titre de la PIE :

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

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

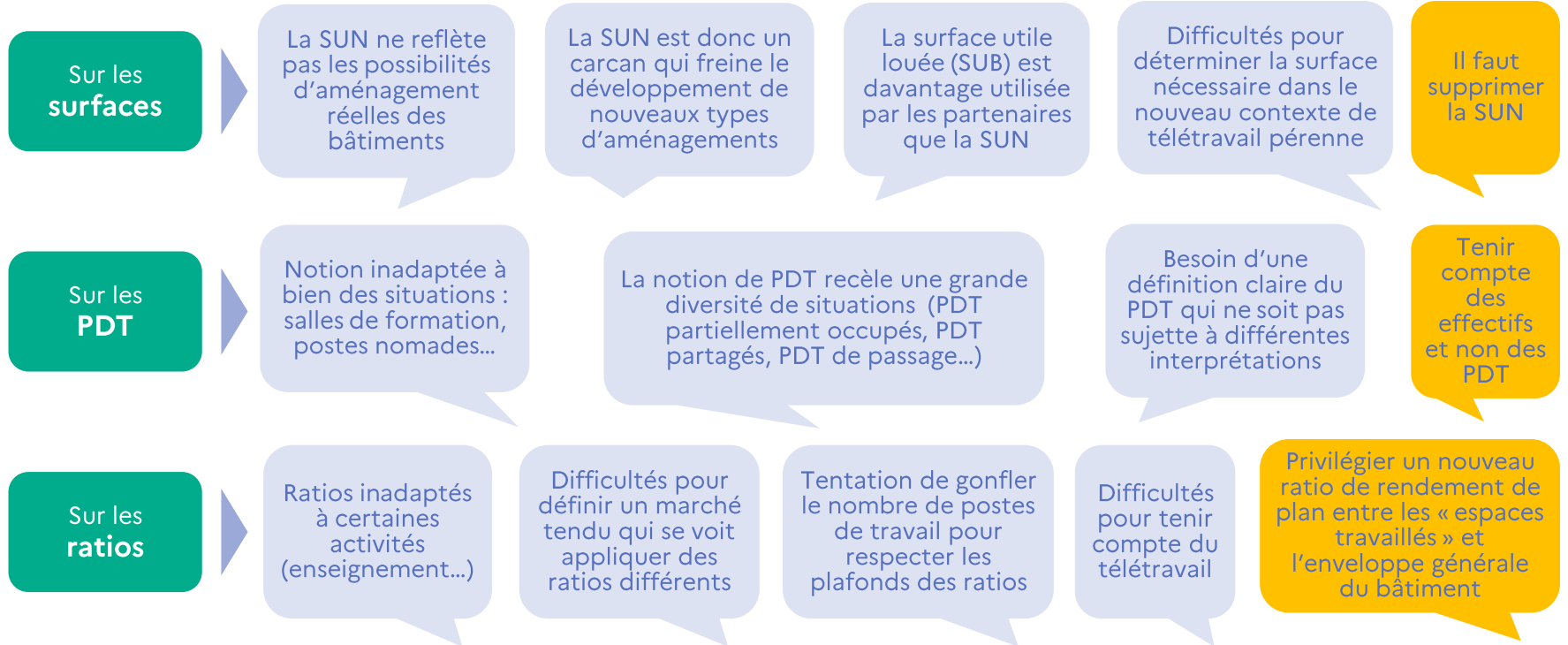
TYPOLOGIE DES SURFACES DE L'ETAT

RUBRIQUE	N°	TYPOLOGIE définition	SUN	SUB	SDP	Hors SDP
			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, ministre	X	X	X	
Surface de Réunion	21	Salle de réunion, audio, visioconférence	X	X	X	
	22	Salle d'équipe, salle de projet	X	X	X	
		Salle de formation, salle de séminaire (formation du personnel de l'administration yc				
	23	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	
		Salle de pause, de repos, de détente, lounge (yc si elles comprennent des				
	27	équipements de cuisine (frigo, micro-ondes...))	X	X	X	
	28	Salle & salon de réception (yc salle d'honneur)	X	X	X	

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Pourquoi une nouvelle doctrine ? Principales critiques de la note surfaces

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



2. La nouvelle doctrine

b. Pourquoi une nouvelle doctrine ?

Conclusions du GT sur l'immobilier public de demain

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

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

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

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

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

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



MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine

Recommandation n° 4 : Optimiser les surfaces mobilisées

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

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

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

=> **La nouvelle doctrine de la PIE :**

- Une **réponse aux besoins** du réseau
- Un **outil de mise en œuvre** des recommandations du rapport sur **l'immobilier de demain**
- **Le support à la fois normatif et d'appui** pour la poursuite de la démarche d'optimisation

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine : ses objectifs

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

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

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

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

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine

La circulaire présente :

En annexe I :

- La nouvelle conception des espaces de travail
- Le nouveau ratio d'optimisation immobilière
- Des indicateurs complémentaires pour aider à la conception des espaces de travail

En annexe II : les notions et indicateurs de la politique immobilière de l'Etat pour apprécier les surfaces et leur occupation

A retenir

**La SUN est
supprimée**

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

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

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine

Notions retenues pour quantifier les surfaces disponibles et leur utilisation :

- **Maintien de la SUB** et de la SDP / Suppression de la SUN
- Instauration de la **Surface de bureaux aménageable / SBA** : le potentiel de surfaces mobilisables pour l'activité de bureaux => englobe des surfaces anciennement exclues de la SUN qui peuvent, après aménagement, accueillir des positions de travail ou leur dégagement (par exemple partie des halls et couloirs, espaces d'accueil, de restaurants administratifs, etc.).
- Instauration de la notion de **résident** : l'effectif des utilisateurs réguliers et pérennes du bâtiment. Tient compte du nomadisme (vérificateurs, auditeurs etc. comptés au prorata de leur présence) et de la présence de personnes extérieures aux effectifs RH du service (prestataires accueillis sur une année par ex.) mais pas directement du télétravail
- Instauration de la notion de **position de travail (PosT)** : emplacement de travail ergonomique et connecté. Englobe les postes de travail individuels et ceux mis à disposition dans d'autres espaces (salles de réunions, bulles, boxes à 2 ou 4 pers...)

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine

Un seul ratio normatif exprimé en
 $\text{m}^2 \text{ SUB}/\text{résident}$
Cible pivot $16 \text{ m}^2 / \text{résident}$
Plafond $18 \text{ m}^2 / \text{résident}$

+

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

Cible pivot de $16 \text{ m}^2 \text{ SUB} / \text{résident}$
notamment dans les zones où le
marché est tendu et/ou dans les
services où le télétravail est
sensiblement utilisé

Dans tous les cas, plafond de
 $18 \text{ m}^2 \text{ SUB} / \text{résident}$

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine

Des indicateurs bâtimentaires d'aide à la conception des projets d'aménagement, pour mesurer :

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

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine

Des indicateurs d'occupation d'aide à la conception des projets d'aménagement, pour mesurer :

➤ La flexibilité de l'occupation :

- Taux de partage = postes de travail individuels / nombre de résidents
- Calcul de la surface optimisée : $SUB \times \text{taux de partage}$

➤ La variété des positions de travail :

Nombre de positions de travail / nombre de résidents

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

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine

Précisions

- **La circulaire permet, à travers le ratio, de déterminer la surface maximale dont on service peut disposer au titre de la politique immobilière de l'Etat**
- **Elle ne préjuge pas de la manière dont les surfaces doivent être aménagées dans le détail**
- **Notamment, le nombre de résidents ne préjuge pas du nombre de postes de travail**

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine

Précisions : le nombre de résidents

- **Base de calcul : le nombre d'ETP = équivalent temps plein travaillé**
 - Effectifs notifiés, y compris postes vacants, non compris sur-effectifs éventuels
 - La notion d'ETP tient compte du temps partiel mais pas du télétravail
- **Déduction des quotités correspondant au nomadisme**
 - Activités exercées par les personnels nomades telles que vérificateurs, inspecteurs, auditeurs, personnels de gendarmerie et de police
 - La quotité est à déterminer en fonction des conditions d'exercice réelles des activités
- **Ajout des personnes non comptées dans les ETP mais travaillant régulièrement dans le bâtiment : stagiaires, vacataires ou prestataires accueillis plus de six mois dans l'année (constat fait sur une période de trois ans)**

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine

Précisions : le ratio SUB / résident

- Le ratio d'optimisation m² SUB / résident est d'application générale
- Les occupants ne pouvant respecter ce ratio pour des raisons tenant à la spécificité de leurs locaux peuvent documenter leur situation en calculant le ratio exclusion faite de certains locaux très spécifiques, comme par exemple :
 - Logement de fonction, logement pour Utilité de Service ou NAS, casernement, crèche, halte-garderie, vestiaire, armurerie, coffre-fort, stand de tir, locaux de rétention, salles blanches, laboratoires, chenils, ...

2. La nouvelle circulaire surfaces

b. Présentation de la nouvelle doctrine

Précisions : la surface de bureaux aménageable (SBA)

- La SBA n'est assortie d'aucun ratio normatif
- Elle permet de tenir compte de manière plus fine que la SUB des potentialités d'aménagement intérieur d'un bâtiment
- Par rapport à la SUN, anciennement utilisée, la SBA permet d'englober des surfaces pouvant accueillir des positions de travail ou leur dégagement : inclut notamment des halls, couloirs, parties de restaurant, d'accueil
- Rapportée à la SUB, elle permet de calculer l'efficacité du plan du bâtiment pour y accueillir des espaces de travail : mesure du rendement de plan => éclaire le choix d'un bâtiment / un ratio SBA/SUB de 0,8 est un bon exemple



3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique



3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

a. Traduction de la nouvelle doctrine dans les supports et les outils de la politique immobilière de l'Etat

3. La nouvelle circulaire surfaces en pratique

a. Traduction dans les outils

Un outil pour aider au calcul du nombre de résidents, de la surfaces cible et de la surface plafond

Outil d'aide au calcul des résidents				
Circulaire Première ministre du 8 février 2023 « Nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat » Pôle régional de l'immobilier de l'État Auvergne-Rhône-Alpes – 16 mars 2023				
Nom de la direction				
Libellé bâtiment				
Numéro site Chorus ReFx				
Numéro bâtiment Chorus ReFx				
Nombre d'équivalent temps plein (ETP) de la direction rattaché au bâtiment *				
* La notion d'équivalent temps plein est à distinguer du nombre de personnes physiques				
Familles de métier de la direction (à identifier par taux de nomadisme)	Taux de nomadisme ** (%)	ETP	Résidents (taux de nomadisme x ETP)	
Métier 1 (à identifier par la direction)			0	
Métier 2 (à identifier par la direction)			0	
Métier 3 (à identifier par la direction)			0	
Métier 4 (à identifier par la direction)			0	
Métier 5 (à identifier par la direction)			0	
Métier 6 (à identifier par la direction)			0	
Total		0	0	
** Les personnels nomades sont ceux dont les missions les conduisent à travailler régulièrement à l'extérieur des locaux du service de rattachement. Le télétravail n'est pas comptabilisé dans le nomadisme				
Personnes utilisatrices régulières et pérennes des locaux n'étant pas comptabilisées dans les ETP de la direction ***	Nombre	Durée de présence en mois sur l'année	Taux de nomadisme (%)	Résidents (nombre x durée présence x taux de nomadisme)
Prestataires extérieurs				0
Vacataires				0
Stagiaires				0
Autres (à préciser)				0
Total	0	-	-	0
*** La régularité et la pérennité de l'occupation sont appréciées en observant l'occupation des trois dernières années.				
Total résidents de la direction au sein du bâtiment				0
Cible pivot de SUB visée par application du ratio 16m² SUB / résident (m²)				0
Plafond de SUB autorisée par application du ratio 18m² SUB / résident (m²)				0

3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

a. Traduction de la nouvelle doctrine dans les supports et les outils de la PIE

Les outils RT / OAD

De **forts impacts** sur les outils RT/OAD et leur version ESR => une **évolution en deux temps**:

1

- **Création des nouvelles rubriques** dans le RT/OAD
- **SUN rendue non modifiable**
- Implémentation de la **note de complétude cible**
- Revue de l'ordonnancement de certaines rubriques

- Alimentation des nouvelles rubriques par les services
- Suivi de l'avancée des mises à jour par la DIE (OAD, évolution de la note de complétude cible)

2

CIBLE (DATE A DEFINIR)

- **Suppression des rubriques caduques**
- **Suppression de l'ancienne note** de complétude

3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

a. Traduction de la nouvelle doctrine dans les supports et les outils de la PIE

Les outils CDU-Web, PàB Web

CDU-Web, outil de pilotage et de gestion des conventions d'utilisation (CDU) et des contrôles périodiques (CP) a été mis en conformité afin de prendre en compte les éléments de la circulaire PM n° 6392-SG du 8/02/2023 et de l'arrêté ministériel du 03/03/2023 modifiant le modèle de convention mentionné à l'article R. 2313-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

PàB-web, outil de pilotage et de suivi des prises à bail, ne contient que la SUB comme seule donnée de surface et n'aura pas donc pas connaître d'évolution.

3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

a. Traduction de la nouvelle doctrine dans les supports et les outils de la PIE

Labellisation : adaptation de la fiche Opération

2. Situation actuelle des implantations du(es) service(s)

Surfaces et occupants	
m ² <u>SUB</u> (surface utile brute)	
~~~~~ Dont <u>SUB</u> vacante,	
m ² <u>SBA</u> (surface brute aménageable)	
Nombre de postes de travail ( <u>PDI</u> )	
Nombre d' <u>agents</u> (effectif)	
<b>Nombre de résidents</b>	
<b>Ratio <u>SUB</u>/ résident</b>	
<b>Indicateur <u>SBA</u>/ résident</b>	
<b>Indicateur <u>SBA</u>/<u>SUB</u></b>	
<b>Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²)</b> - <b>Détailler</b>	

# 3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

a. Traduction de la nouvelle doctrine dans les supports et les outils de la PIE

## Labellisation : adaptation de la fiche Opération

### 3.2. Synthèse des différents scénarios

	Scénario 1 (situation actuelle)	Scénario 2 (scénario privilégié) Titre
Statut juridique (D/L/ <u>MD</u> )		
M ² <u>SUB</u>		
M ² <u>SBA</u>		
<b>Nombre de résidents</b>		
Effectif		
<b>Ratio <u>SUB</u>/résident</b>		
<b>Indicateur <u>SBA</u>/résident</b>		
<b>Indicateur <u>SBA</u>/<u>SUB</u></b>		

# 3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

a. Traduction de la nouvelle doctrine dans les supports et les outils de la PIE

## Labellisation : adaptation de la fiche Opération

### 4. Scénario privilégié

#### 4.1. Performance immobilière

<b>Optimisation des surfaces et de l'occupation</b>	
m ² <u>SUB</u> (surface utile brute)	
~~~~~ Dont <u>SUB</u> vacante,	
m² <u>SBA</u> (surface brute aménageable)	
Nombre de résidents	
Nombre d' <u>agents</u> (effectif)	
Ratio <u>SUB</u>/résident	
Indicateur <u>SBA</u>/résident	
Indicateur <u>SBA</u>/<u>SUB</u>	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²)	
- <u>Détailler</u>	

3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

a. Traduction de la nouvelle doctrine dans les supports et les outils de la PIE

Le modèle de convention d'utilisation (CDU)

L'arrêté ministériel du 3/03/2023 modifiant le modèle réglementaire de CDU du 06/11/2018 a été publié au Journal Officiel (JO) le 11 mars 2023. L'article 5 des CDU (*immeubles à usage de bureaux*) évolue et consacre le nouveau ratio d'optimisation immobilière (*ratio de référence de la PIE exprimé en m²/SUB par résident*).

La note de service n° DIE n° 2023-03-1663 du 23/03/2023 précise les évolutions induites par l'arrêté modificatif et met à disposition des services locaux du Domaine (SLD) un modèle standard de CDU actualisé.

La note de service n° DIE n° 2023-03-3689 du 28/03/2023 met à disposition des SLD des modèles actualisés de CDU adaptés aux immeubles multi-occupants et aux cités administratives.

La campagne 2023 des contrôles périodiques (CP), suivant instruction n° DIE 2023-03-3699 du 29/03/2023, s'articule étroitement avec la nouvelle doctrine de la PIE en matière d'occupation et d'optimisation du patrimoine de l'État.

Le modèle d'avis enrichi pour les prises à bail

La circulaire du Premier Ministre du 28 février 2007 relative à la politique immobilière de l'Etat et la note France Domaine du 29 août 2007 relative à l'examen de la conformité des opérations immobilières de l'Etat, prévoient l'examen des nouvelles prises à bail et des renouvellements de baux au regard des critères de la PIE.

Ceux-ci donnaient lieu à l'établissement d'un avis de valeur locative dit « enrichi » comprenant l'examen du ratio d'occupation des locaux pris à bail.

La nouvelle circulaire surface introduit une nouvelle notion de ratio unique d'optimisation immobilière, exprimé en surface utile brute (SUB) rapporté au nombre de résidents, ainsi que différents indicateurs complémentaires pour aider à la conception des espaces de travail qui pourront être intégrés aux avis enrichis.

De nouveaux modèles seront mis à disposition des services.



3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

b. Exemples inspirants et aide méthodologique : l'espace *Travailler autrement*

3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

b. Exemples inspirants et aide méthodologique : l'espace *Travailler autrement*

« Travailler autrement » : un lieu d'inspiration

Objectifs du site



- **Acculturer** les acteurs de l'immobilier public aux nouveaux espaces de travail
- Donner des **idées**
- Encourager le **changement**
- Apporter une aide à la **transformation des espaces**

3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

b. Exemples inspirants et aide méthodologique : l'espace *Travailler autrement*

« Travailler autrement » : des ressources pour être aidé

Contenu du site



- de nombreux exemples d'aménagement : retours d'expériences d'administrations publiques comme d'acteurs privés via des fiches de visite de sites innovants et des témoignages vidéo.
- une revue d'études thématiques, d'actualités et d'événements
- des outils pour accompagner les acteurs : étapes d'un projet, acteurs à mobiliser et moyens à disposition et une fiche pédagogique à destination des acteurs de l'immobilier et des chefs de service



3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

c. D'autres exemples à venir / l'appel à projets DIE DITP

3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

c. D'autres exemples à venir / l'appel à projet DIE DITP

Objectif de l'appel à projet : réaménager les espaces de travail pour accélérer les transformations dans les services de l'Etat

- Nécessité de **portage managérial** et **d'accompagnement du changement**
- Des évolutions qui doivent s'appuyer sur des **espaces de travail davantage ouverts**, favorisant les échanges et offrant une **multiplicité de positions de travail**, en poursuivant la démarche d'optimisation immobilière
- Volonté de faire des « **démonstrateurs** » pour donner à voir

Financement de 75 % maxi du montant du projet de transformation des espaces de travail et de l'accompagnement du changement dans la limite de 1,5 M€ / projet

3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

c. D'autres exemples à venir / l'appel à projet DIE DITP

Critères de l'appel à projet

- Ambition du projet du point de vue des améliorations apportées, du nombre de bénéficiaires, de l'inscription dans les orientations stratégiques gouvernementales
- Qualité de la gouvernance et capacité de conduite du projet
- Economies générées par le projet
- Qualité de la **démarche d'accompagnement à la transformation managériale**
- Exemplarité au regard de **l'adaptation de l'aménagement aux nouveaux usages et modes de travail** et de **l'optimisation** des surfaces
- Performance **environnementale** du projet

3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

c. D'autres exemples à venir / l'appel à projet DIE DITP

Résultats de l'appel à projet

- A suscité un vif intérêt : **128 dossiers déposés**, pour un montant total de 62 M€
- Les candidatures étaient représentatives de la **diversité** de la plupart des **régions** et des **ministères**
- De nombreux projets ne portaient une évolution que sur des espaces collectifs, sans que l'aménagement traditionnel des postes de travail individuel soit modifié
- Ont été privilégiés les projets d'aménagement des **espaces de travail individuel innovants assortis d'espaces collectifs adaptés** à cette nouvelle organisation
- 43 projets ont ainsi été retenus et sont en cours de réalisation



3. Les nouveaux espaces de travail et la nouvelle doctrine en pratique

d. Pour illustrer : la cité administrative de Lyon

Direction de l'immobilier de l'État

CONTACTS :

KATY NARCY

Sous-directrice DIE2

MAGALI CLEMENT

Chargée de mission DIE2



www.linkedin.com/company/direction-de-l-immobilier-de-l-etat



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