

Quelle unité de surface et de personnel (effectif ou poste de travail) pour établir des normes d'occupation ou ratios

Constat

1. Les surfaces :

C'est un des éléments à prendre en compte dans le cadre de la mesure de la performance de l'espace immobilier. Une utilisation plus efficace des surfaces est le principal moyen de contribuer à une meilleure efficacité et un meilleur rendement des immeubles ; souvent une rationalisation des surfaces occupées permet d'ailleurs un meilleur confort des agents et une amélioration du service. Selon IPD, 75% des économies peuvent être réalisées au niveau du parc immobilier viennent de l'optimisation des surfaces.

Dans sa typologie des surfaces de l'État, France Domaine a retenu, en 2009, plusieurs types de surface :

- la surface hors œuvre nette (SHON) qui a une définition légale ;
- la surface utile brute (SUB) qui a une définition conventionnelle non contestée et est assimilée dans le cas des locations à une surface utile brute locative ¹ (SUBL) ;
- la surface de plancher (proche de la SUB) ;
- la surface utile nette (SUN) qui correspond aux surfaces de bureau, de réunion et des annexes de travail. La SUN a été retenue en 2009 comme base de calcul de la performance immobilière.

2. Les effectifs :

C'est l'autre élément permettant de mesurer l'occupation. L'État utilise différents items pour compter les effectifs :

- les équivalents temps plein (ETP) sont utilisés pour fixer le plafond d'emplois annuel présenté en Loi de finances par ministères ;
- les équivalents temps plein travaillé (ETPT) désignent les agents rémunérés par l'État avec prise en compte du temps de travail (temps partiel, dates d'entrée et de sortie) ;
- les résidents ETPT désignent les effectifs logés (agents rémunérés par l'État en ETPT, consultants, personnels externalisés, intérimaires, stagiaires) exprimés en ETPT ;

- le poste de travail est le lieu regroupant l'ensemble des moyens mis à disposition dans l'immeuble (bureau, classement, mobilier et connexion, il peut être vide et non affecté).²

Parmi ces paramètres, chaque utilisateur doit discerner ceux qui les plus pertinents pour contribuer à la mise en place de ratios rapportés aux coûts d'occupation identifiés dans la fiche 2.

3. Quels sont les ratios utilisés par l'état :

L'État a retenu différents éléments de surface et d'effectif pour définir des ratios :

- le ratio SUN/poste de travail avec un ratio cible de 12 m² ou la SUB/poste de travail de 20 m² pour déterminer la densification des bâtiments (le calcul se base sur la notion d'effectifs déclaratifs ou d'ETPT en valeur approchée) ;
- le ratio postes de travail/résidents ETPT avec un ratio cible égal à 1 ;
- des ratios de performance du bâtiment comme le ratio SUN/SUB (avec un ratio cible supérieur à 67% pour optimiser la capacité d'accueil et un ratio SUB/SHON (avec un ratio cible supérieur à 85 %) pour apprécier la qualité intrinsèque du bâtiment ;
- le ratio entretien courant /SUB ;
- le ratio entretien lourd /SUB.

Le ratio des 12 m² SUN par poste de travail est devenu la norme d'occupation inscrite dans la circulaire relative à la politique immobilière de 2009. Mais il apparaît que l'utilisation du poste de travail à toujours suscité des interrogations sur la notion d'effectifs à prendre en compte.

Jusqu'à présent, ces différents ratios relatifs au rendement du bâtiment et de l'occupation ont permis d'engager une rationalisation du nombre des implantations et une densification des immeubles de bureau dans l'objectif d'optimiser les coûts d'occupation. Toutefois, des améliorations sont attendues notamment sur l'analyse des coûts d'occupation tels que présentés dans la fiche 2.

4. Quels sont les ratios pertinents à retenir ?

Dans l'attente d'une nouvelle circulaire relative à la politique immobilière de l'État, France Domaine conduit une réflexion pour faire évoluer le ratio SUN/poste de travail vers une notion SUB/EPTP partagée par tous les acteurs de la politique immobilière de l'État.

Par ailleurs, les ratios existants ont concerné principalement l'immobilier de bureau. Ils ne permettent pas de cerner l'immobilier spécifique qui nécessite des indicateurs particuliers adaptés à chaque typologie d'immeubles (exemple : des locaux spécifiques des universités et des écoles : locaux d'enseignement, locaux de recherche, bibliothèques, restaurants, salles de sport avec des définitions de ratio d'occupation à l'étudiant, à l'heure de cours).

D'autres patrimoines spécifiques demandent aussi une définition particulière d'indicateurs comme les établissements pénitentiaires, les tribunaux.

Recommandations / préconisations issues de ce constat

- Préconiser l'utilisation de la SUB et de l'ETPT sur la base d'une définition claire et partagée ;
- Calculer des indicateurs de coûts immobiliers par m² SUB et par ETPT rapportés aux coûts énoncés dans la fiche 2 afin de permettre des comparaisons d'une année sur l'autre et entre ministères pour convenir des actions correctives à mettre en œuvre ;
- Identifier sur la base de ces coûts, un indicateur global de coûts immobiliers par m² et par SUB comme le proposent les référentiels IPD et ARSEG. L'intérêt est encore une fois de pouvoir se comparer dans la durée avec les mêmes mesures ;
- Créer des indicateurs pour les patrimoines spécifiques en liaison avec les ministères et opérateurs concernés.

Conseils méthodologiques

- 1- Choisir la surface utile brute pour calculer des ratios de coût au m²SUB
- 2- Choisir l'unité d'ETPT pour calculer des ratios de coût à l'occupant
- 3- Calculer les natures de coût détaillées en fiche 2 en m² SUB et par ETPT.

¹ PLF pour 2012, rapport de M. Yves Deniaud « Gestion du patrimoine immobilier de l'État », annexe n°2, définition des différentes surfaces normalisées :

La Surface Utile Brute (S.U.B.) : On parle également parfois de surface balayable. Elle sert de référence pour le calcul du loyer. Car, bien qu'il n'y ait pas d'unité de compte de superficie légalement obligatoire en immobilier d'entreprise, la surface utile brute est généralement inscrite dans le bail. Et, en l'absence de définition réglementaire en délimitant clairement les contours, sa détermination laisse dans une certaine mesure : place à la négociation contractuelle.

Il s'agit de la surface horizontale située à l'intérieur des locaux et dégagée de toute emprise. Elle est égale à la SHON, déduction faite des éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends gaines techniques, circulations verticales...) sans déduire les embrasures à 1 mètre du sol, des locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffages, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique) à l'exclusion de ceux exclusivement réservés à l'usage d'un locataire ou d'un copropriétaire (salles informatiques par exemple). S'agissant des parties communes, un calcul basé sur une répartition par quote-part est généralement appliqué.

² Cf. Définition et typologie des surfaces de l'État du 19 février 2010 par France Domaine : Les résidents ETPT désignent les effectifs logés (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).