



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

SERVICE FRANCE DOMAINE

Mission chargée de la politique immobilière de l'Etat

120, rue de Bercy – Télédéc 758

75572 PARIS cedex 12

Paris, le **19 FEV 2010**

Note pour

Affaire suivie par Pierre Sedillot
pierre.sedillot@dgfip.finances.gouv.fr
☎ 01 53 18 00 35 📠 01 53 18 05 58

Dossier : 2010/02/10906

Mme et MM. Les Délégués du Directeur Général
Mme et MM. Les Directeurs régionaux et départementaux
des finances publiques

Mmes et MM. Les Trésoriers-payeurs généraux

Mme et MM. Les Directeurs des services fiscaux
(pour information)

Les membres du Comité d'Orientation de la politique
immobilière de l'Etat

Objet : Définition et typologie des surfaces de l'Etat.

Réf : Circulaires du 16 janvier 2009 du Premier Ministre aux ministres et aux préfets, guide SPSI, guide des loyers budgétaires du 02/02/2009 et note surfaces du 19 février 2009

PJ : Fiche Définition et typologie des surfaces de l'Etat
Annexe 1 : Tableau des typologies des surfaces de l'Etat
Annexe 2 : Tableau des ratios
Annexe 3 : Questions - Réponses

Dans la perspective du déploiement des Schémas Pluriannuels de Stratégie Immobilière (SPSI), de la mise en œuvre des loyers budgétaires, de la mise en place des conventions d'utilisation, et plus largement de l'examen de la conformité des opérations avec l'orientation de la politique immobilière de l'Etat, une note définissant la typologie des surfaces de l'Etat vous était adressée le 19 février 2009.

Il est apparu nécessaire de préciser certaines notions, et de vous faire part de précisions apportées à la nomenclature. La présente note, remplaçant celle du 19 février 2009, constitue donc la référence unique pour les définitions des surfaces de l'Etat.

Vous trouverez en annexe 1 les précisions apportées au tableau des surfaces de l'Etat (dernière colonne), ainsi qu'un document retraçant l'ensemble des questions posées à France Domaine (et les réponses apportées) sur ces sujets.

Le Directeur de Projet,
Chef de la mission chargée de la politique
immobilière de l'Etat



Marc GAZAVE

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

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.

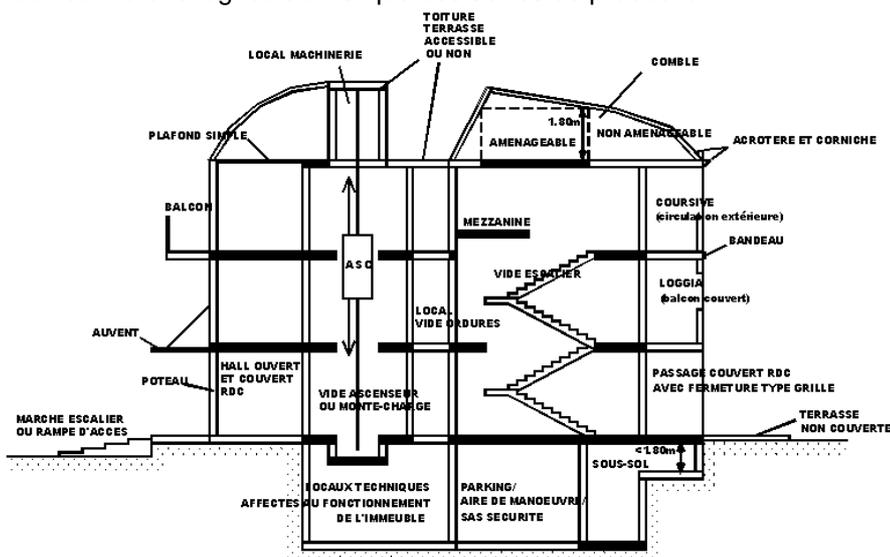
La notion d'effectifs, bien que plus fiable, est moins en adéquation avec la définition de la SUN et des postes de travail que la notion de résidents. Il est donc proposé de retenir le mesurage des résidents, reflétant une image plus réaliste pour les administrations qui font usage de consultants et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

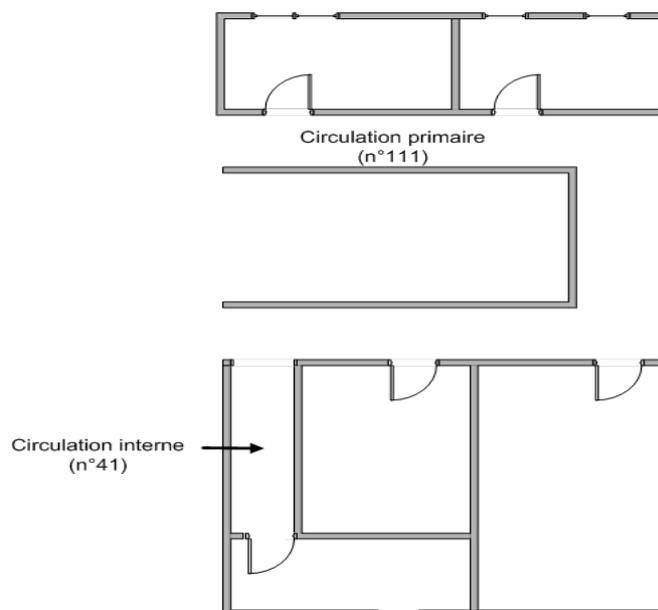
- L'optimisation de la capacité utile d'accueil est évaluée par le ratio :
SUN / SUB, cible > 67%
SUB / SUN < 1,5
L'amélioration de ce ratio nécessite une analyse des surfaces de soutien, de restauration, de logements et des surfaces légales et sociales.
- L'optimisation de la conception est évaluée 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.

Rubrique	N°	Typologie	SUN	SUB	SHON	SHOB
		Définition	Etat	Etat	Norme	Norme
Surface de bureau (SB)	1	Bureau fermé, Open space	x	x	x	x
	2	Salle photocopieuse, Reprographie légère	x	x	x	x
	3	Placard, Rangement, Armoire	x	x	x	x
	4	Salle d'attente à usage exclusif de l'occupant	x	x	x	x
	5	Sanitaire privatif	x	x	x	x
Surface de réunion (SR)	21	Salle de réunion, Audio, Visio conférence	x	x	x	x
	22	Salle d'équipe, Salle de projet	x	x	x	x
	23	Salle de formation, Salle de séminaire	x	x	x	x
	24	Mini salle de réunion	x	x	x	x
	25	Bibliothèque, Documentation	x	x	x	x
	26	Salle d'exposition, Show room	x	x	x	x
	27	Salle de pause, de repos, de détente, Lounge	x	x	x	x
	28	Salle & salon de réception	x	x	x	x
Surface annexe de travail (SAT)	41	Dégagement, Circulation interne	x	x	x	x
	42	Vacant	x	x	x	x
	43	Salle d'archive (vivante, semi-vivante et morte)	x	x	x	x
	44	Salle serveur, Salle informatique, Locaux technique "occupants"	x	x	x	x
	45	Salle d'information et de commandement, Salle opérationnelle	x	x	x	x
	46	Equipement fixe, coffre-fort	x	x	x	x
	47	Cloison mobile	x	x	x	x
	48	Magasin, Armurerie (meuble)	x	x	x	x
Surface légale & sociale (SLS)	101	Locaux syndicaux		x	x	x
	102	Assistance sociale, Infirmerie, Cabinet médical, Hopital		x	x	x
	103	Locaux de sports, Activités culturelles, Studio de répétition, Crèches		x	x	x
	104	Vestiaire, Douche		x	x	x
Surface spécifique (SP)	111	Circulation primaire		x	x	x
	112	Sanitaire commun		x	x	x
	113	Salle aveugle (de par les éléments de structure)		x	x	x
	114	Accueil, Attente, Orientation, Atrium, Salle des pas perdus		x	x	x
	115	Espace de réception du public sans poste de travail		x	x	x
	116	Salle de cours		x	x	x
	117	Amphithéâtre, Salle de conférence, Salle d'audience, Auditorium		x	x	x
	118	Espaces verts intérieurs		x	x	x
	119	Stand de tir		x	x	x
	120	Surface de production, Laboratoires, Atelier, Salle blanche et grise		x	x	x
	121	Locaux de rétention, Garde à vue, Salle de levée de doute		x	x	x
	123	Armurerie (salle), Soute à munitions		x	x	x
	124	Espaces pour animaux		x	x	x
	Surface des services généraux (SSG)	151	Local gardiennage, Poste de garde		x	x
152		Local spécifique pour les services généraux (ménage...)		x	x	x
153		Imprimerie, Reprographie centrale		x	x	x
154		Zone de réception, Local courrier, La Poste, Local chauffeur		x	x	x
Restauration	161	Restaurant, Réfectoire, Club, Espace social de restauration		x	x	x
	162	Cafétéria, Cuisine, Kitchenette, Mess		x	x	x
Logement de fonction (Surface habitable)	171	Logement de fonction		x	x	x
	172	Logement pour Utilité de Service ou NAS		x	x	x
	173	Salle collective de logement (détente, cuisine, séchoir, sanitaires)		x	x	x
	174	Résidence		x	x	x
	175	Casernement		x	x	x
	176	Hébergement (écoles, CRS)		x	x	x
Autres surfaces SUB	191	Vérandas		x	x	x
	192	Palier d'étage		x	x	x
	193	Galerie non technique		x	x	x
Eléments structurels	201	Murs, voiles, cloisons fixes, gaines, poteaux			x	x
	202	Murs extérieurs, refends			x	x
Local technique	211	Local technique situé en étage			x	x
Autres surfaces	221	Hangar, Entrepot, Stockage extérieur			x	x
	222	Station service, garage auto., atelier lourd			x	x
	223	Garage (stationnement)			x	x
Caves et sous sol	231	Caves et Sous sol avec une ouvertures sur l'exterieur			x	x
Circulation	241	Circulation à usage non exclusif de l'attributaire			x	x
	242	Coursive protégée (Type Loggia) permettant un accès aux étages			x	x
	243	Oriels permettant un accès aux étages			x	x
Combles, caves et sous sol	301	Combles et Sous Sol < Hauteur de 1,80m				x
	302	Comble non aménageable par son emcombrement				x
	303	Comble non aménageable par impossibilité de supporter la charpente				x
	304	Cave et sous sol sans ouverture sur l'exterieur				x
	310	Hauteur < 1,80m				x
Locaux techniques	311	Local technique uniquement situé en comble et en sous-sol				x
	312	Ouvrages techniques extérieurs				x
Prolongement extérieur	321	Surface non close en RDC (Sous piloti ou arcade)				x
	322	Balcon				x
	323	Loggia				x
	324	Coursive				x
	325	Rez de chaussée et étage couvert et non fermé				x
Parking sous-terrain	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				
	402	Ascenseur				
	403	Monte Charge				
Marches et rampes	411	Marche d'escalier				
	412	Cabine d'ascenseur				
	413	Rampes d'accès				

Rubrique	N°	Typologie	Définition	Précision
				(yc : y compris)
Surface de bureau (SB)	1	Bureau fermé, Open space		yc Standard téléphonique
	2	Salle photocopieuse, Reprographie légère		
	3	Placard, Rangement, Armoire		
	4	Salle d'attente à usage exclusif de l'occupant		
	5	Sanitaire privatif		A l'usage réservé d'une personne désignée (préfet, ministre, ...)
Surface de réunion (SR)	21	Salle de réunion, Audio, Visio conférence		yc Salle de conférence
	22	Salle d'équipe, Salle de projet		
	23	Salle de formation, Salle de séminaire		Formation à du personnel de l'administration (yc salle d'instruction, laboratoire de langues)
	24	Mini salle de réunion		
	25	Bibliothèque, Documentation		
	26	Salle d'exposition, Show room		
	27	Salle de pause, de repos, de détente, Lounge		Y compris si elles comprennent des équipements de cuisine (Frigo, micro-ondes, ...)
	28	Salle & salon de réception		yc salle d'honneur
Surface annexe de travail (SAT)	41	Dégagement, Circulation interne		Circulation résultant de cloisonnement, en général avec une issue unique, à usage exclusif de l'occupant
	42	Vacant		pour les surfaces "occupables" éligibles à la SUN
	43	Salle d'archive (vivante, semi-vivante et morte)		
	44	Salle serveur, Salle informatique, Locaux technique "occupants"		dédié aux utilisateurs (baie de brassage informatique, serveurs, ...)
	45	Salle d'information et de commandement, Salle opérationnelle		yc salle enterrée, tour de contrôle, salle de transmission, central téléphonique
	46	Equipement fixe, coffre-fort		
	47	Cloison mobile		(Emprise au sol des cloisons)
	48	Magasin, Armurerie (meuble)		Armurerie au sens de l'armoire contenant des armes, yc magasin technique
Surface légale & sociale (SLS)	101	Locaux syndicaux		
	102	Assistance sociale, Infirmerie, Cabinet médical, Hopital		yc centre de traitement spécialisé, salle d'opérations
	103	Locaux de sports, Activités culturelles, Studio de répétition, Crèches		yc haltes garderie, gymnase, piscine couverte, chapelle, salle de cultes
	104	Vestiaire, Douche		yc pèdituve, salle lavabos
Surface spécifique (SP)	111	Circulation primaire		Circulation à usage d'évacuation, résultant des travaux de l'architecte, en général à issues multiples
	112	Sanitaire commun		
	113	Salle aveugle (de par les éléments de structure)		Une salle n'est pas considérée comme aveugle si elle coupée du jour par des cloisons légères.
	114	Accueil, Attente, Orientation, Atrium, Salle des pas perdus		yc entrée, hall
	115	Espace de réception du public sans poste de travail		yc salle des ventes
	116	Salle de cours		Cours destinés au public (non au personnel de l'administration)
	117	Amphithéâtre, Salle de conférence, Salle d'audience, Auditorium		
	118	Espaces verts intérieurs		hors espaces verts en pleine terre
	119	Stand de tir		
	120	Surface de production, Laboratoires, Atelier, Salle blanche et grise		yc laboratoire photo, laboratoire technique, banc d'essai réacteur, atelier du matériel, atelier NT1
	121	Locaux de rétention, Garde à vue, Salle de levée de doute		
	123	Armurerie (salle), Soute à munitions		Local spécifique contenant armes et/ou munitions.
	124	Espaces pour animaux		yc local vétérinaire, chenil, fauconnerie
	Surface des services généraux (SSG)	151	Local gardiennage, Poste de garde	
152		Local spécifique pour les services généraux (ménage...)		Standard téléphonique
153		Imprimerie, Reprographie centrale		
154		Zone de réception, Local courrier, La Poste, Local chauffeur		
Restauration	161	Restaurant, Réfectoire, Club, Espace social de restauration		
	162	Cafétéria, Cuisine, Kitchenette, Mess		
Logement de fonction (Surface habitable)	171	Logement de fonction		
	172	Logement pour Utilité de Service ou NAS		
	173	Salle collective de logement (détente, cuisine, séchoir, sanitaires)		
	174	Résidence		
	175	Casernement		
	176	Hébergement (écoles, CRS)		yc chambres d'hospital
Autres surfaces SUB	191	Vérandas		
	192	Palier d'étage		
	193	Galerie non technique		
Eléments structurels	201	Murs, voiles, cloisons fixes, gaines, poteaux		
	202	Murs extérieurs, refends		
Local technique	211	Local technique <u>situé en étage</u>		yc RdC, dédié au bâtiment (PABX, groupes froids, groupes électrogènes, distribution électrique)
Autres surfaces	221	Hangar, Entrepot, Stockage extérieur		
	222	Station service, garage auto., atelier lourd		
	223	Garage (stationnement)		
Caves et sous sol	231	Caves et Sous sol avec une ouvertures sur l'exterieur		
Circulation	241	Circulation à usage non exclusif de l'attributaire		
	242	Coursive protégée (Type Loggia) permettant un accès aux étages		
	243	Oriels permettant un accès aux étages		bow-window
Combles, caves et sous sol	301	Combles et Sous Sol < Hauteur de 1,80m		
	302	Comble non aménageable par son encombrement		
	303	Comble non aménageable par impossibilité de supporter la charpen		
	304	Cave et sous sol sans ouverture sur l'exterieur		
	310	Hauteur < 1,80m		quelque soit la désignation de la surface
Locaux techniques	311	Local technique uniquement situé en comble et en sous-sol		
	312	Ouvrages techniques extérieurs		ouvrages hydrauliques (châteaux d'eau, station de pompag), ouvrages de télécommunication (radio-balise)
Prolongement extérieur	321	Surface non close en RDC (Sous piloti ou arcade)		
	322	Balcon		
	323	Loggia		
	324	Coursive		
	325	Rez de chaussée et étage couvert et non fermé		
Parking sous-terrain	331	Aire de Stationnement		
	332	Aire de manœuvre		
	333	Sas de sécurité		
	334	Rampe d'accès au parking		
Toiture terrasse accessible ou non	341	Toiture terrasse accessible ou non		
Vides dont ceux constitués par des trémis	401	Escalier		
	402	Ascenseur		
	403	Monte Charge		
Marches et rampes	411	Marche d'escalier		
	412	Cabine d'ascenseur		
	413	Rampes d'accès		

		Rendement Batiment		Rendement d'occupation	
		SUB/SHON	SUN/SUB	SUN/Poste	Poste/Résidents ETPT
FRANCE DOMAINE	Cible	85%	67%	12	1.0
Appréciation du degré d'optimisation ...		du batiment	de la capacité utile d'accueil	dans l'utilisation des surfaces	des postes de travail
Causes possibles		-qualité intrinsèque de l'immeuble	-qualité médiocre d'aménagement (circulations non optimisées, ...) -activités spécifiques (certains immeubles de prestige, fonctions d'accueil front-office, ...) -aménagement privilégiant de vastes espaces d'accueil et circulations	-bureaux type haussmannien non rénovés, avec des cloisonnements souvent non flexibles, -mobilier de bureaux parfois non adaptés aux aménagements flexibles, consommateurs de surfaces	-postes de travail vacants -forte proportion de résidents non agents (conseil, stages...) -bureau spécifique des itinérants
Préconisations		-relocalisation dans des immeubles fonctionnels	-optimisation des circulations & cloisonnement -optimisation des espaces d'accueil & partagés -optimisation des surfaces de soutien, RIE, Logements -optimisation des surfaces légales & sociales -relocalisation dans des immeubles fonctionnels	-optimisation du mobilier -optimisation des surfaces annexes de travail -optimisation des salles de réunions, box, amphithéâtre... -passage de bureaux individuels à des open-space	-optimiser les vacants -bureau commun pour les itinérants et temps partiels
Rapport INEUM "Détermination des normes de perf. Immo"					
moyenne			65%	13.28	1.08
(tous bat. Confondus) min			42%	12.34	
max			85%	13.90	

NOTION	SERVICE DEMANDEUR	DATE	QUESTION	REPONSE
Absence de mesurage	Service Local du Domaine	15/06/2009	Lorsque dans une fiche, l'administration occupante (souvent dans le cas d'une location) n'a pas connaissance d'un mesurage ou alors manifestement erroné, en l'occurrence la SHON, doit on laisser en blanc ? ou peut on appliquer un calcul approximatif pour la retrouver ? en general 30 % de plus que la SUB d'apres ce que j'ai lu.	En l'absence de données, les service local du domaine a la possibilité de faire passer des géomètres pour mesurer les surfaces.
Accueil, attente	Université de Limoges	24/02/2009	L'accueil, l'attente et l'orientation sont-ils à inclure dans la SUN ou non.	A la lecture du tableau relatif à la typologie des surfaces de l'Etat, joint à la note du service France Domaine du 19 février 2009, il apparaît effectivement que les espaces d'accueil, d'attente et d'orientation font partie des surfaces spécifiques, qui ne font pas partie de la surface utile nette, mais de la surface utile brute. En revanche, il convient de noter que les salles d'attente à usage exclusif de l'attributaire font partie de la SUN.
		08/10/2009	Les halls de facs servant d'exposition sont-ils dans la SUN n°26 ?	Dans la mesure où la fonction première est d'être un hall, cette surface se comptabilise dans la SUB, dans la catégorie n°114 accueil.
		08/10/2009	Un sas d'entrée d'un bâtiment entre extérieur et hall d'une faculté est-il n°41	Non, il fait partie de la catégorie n°114 accueil.
Activités culturelles	Université de Limoges	08/10/2009	Les bureaux accueillant des associations étudiantes ou culturelles sont-elles en SUN ? Si oui, comment compter les effectifs/poste ?	Ces surface sont comptabilisées en SUB (n°103), activités culturelles. Les effectifs concernés ne sont pas comptabilisés.
Armurerie	DGDDI	13/03/2009	Concernant la notion d'armurerie, ne doit-on pas distinguer le stockage d'armes dans une armoire forte située dans un bureau, du stockage d'armes dans des salles spécifiques ?	Il est effectivement nécessaire de distinguer le cas du stockage d'armes dans une armoire forte située dans un bureau (situation relevant de la catégorie n°48 « magasin, armurerie », incluse dans la SUN) du local dédié au stockage d'armes ou de munitions. Ce dernier cas est représenté par la catégorie n°123 : « soute à munitions ».
Assistante sociale et services médicaux	Ministère de l'Education Nationale		Le rectorat loge sur plusieurs sites dispersés des assistantes sociales et des services médicaux de l'académie (médecin de prévention, médecin conseiller technique, infirmière conseiller technique, assistante sociale...) les locaux sont constitués de bureaux, d'espaces d'accueil, d'archives, de réunion et de mini salle de soins. Au vu des indications du guide SPSI, ces espaces ne font pas partie de la SUN. Pouvez-vous confirmer ce point ?	Pour ne pas être en incohérence avec le dispositif, si ces personnels sont comptabilisés dans les SPSI, leurs locaux de bureaux, réunion archives sont à compter en SUN. Par contre, l'accueil et les salles de soins sont en SUB.
Bibliothèque	Ministère de la Justice	03/12/2008	Il avait été souhaité par les représentants du ministère de la justice que les bibliothèques et les centres de documentations soient exclus du périmètre de la SUN en raison des aménagements ad-hoc inhérents à ces espaces. La demande du ministère de la justice est donc réitérée en ce qui concerne ces espaces.	Les bibliothèques sont bien dans la SUN, mais l'analyse des ratios d'un bâtiment qui hébergerait une grande surface de bibliothèque tiendra compte des spécificités et des missions afférentes.
Bibliothèque universitaire	Université de Limoges	08/10/2009	Les bibliothèques universitaires sont-elles en n°25 ?	Les bibliothèques universitaires étant destinées à des personnes extérieures, elles ne font pas partie de la SUN, mais de la SUB. Elles sont donc à classer dans la catégorie "Espace de réception du public" n°115.
Circulation	Ministère de la Justice	03/12/2008	Il conviendrait de préciser ce que l'on entend par les circulations primaires.	Les circulations sont très généralement « primaire », sauf à ce qu'elles soient créées par une opération de cloisonnement pour donner l'accès à des locaux « reculés ». Dans une version en open-space, toutes les circulations sont primaires.
	Service Local du Domaine	11/02/2009	Concernant les superficies de bureaux à prendre en compte pour atteindre les 51% par rapport à la surface utile bâtie (intérieure) qu'en est-il des couloirs ou superficies de circulation ? Sont-elles comprises dans la superficie de bureau ou font-elles parties des surfaces retirées de la superficie intérieure pour obtenir la superficie de bureau ?	Les circulations, dites « principales » ne sont pas comptées dans la SUN, à l'exception des circulations dites « internes », résultant de cloisonnement, en général avec une issue unique, à usage exclusif de l'occupant.
	Service Local du Domaine	19/02/2009	Doit-on intégrer les simples couloirs qui desservent les bureaux dans les superficies utiles de bureau ?	Si ces simples couloirs peuvent être assimilés à de la circulation interne de bureaux, ils doivent être englobés dans la SUN et sont alors considérés comme des surfaces annexes de bureau.
	Direction régionale des Douanes	26/02/2009	Le guide pratique SPSI distingue la circulation interne (fait partie de la SUN) de la circulation primaire (n'en fait pas partie). Les couloirs d'un bâtiment, du RDC ou de l'étage, relèvent-ils de la circulation primaire ou interne ?	Les circulations internes sont les petits couloirs (souvent à issue unique) créés en cloisons légères permettant l'accès à des bureaux enclavés. Ils peuvent être remis en question lors d'un recloisonnement. Toutes les autres circulations sont dites primaires.

NOTION	SERVICE DEMANDEUR	DATE	QUESTION	REPONSE
	MEIE	31/03/2009	Une circulation à double usage doit-elle être comptabilisée dans la SUN?	En cas de double fonction, le statut primaire l'emporte et la surface correspondante n'est donc pas à comptabiliser dans la SUN.
	Service Local du Domaine	06/04/2009	Quelle est la différence entre la rubrique 41 (circulations internes) et la rubrique 111 (circulations primaires) ?	La circulation interne est la circulation résultant de cloisonnement, en général avec une issue unique, à usage exclusif de l'occupant. Cette circulation peut disparaître en cas d'open space.
	DRDJS	07/04/2009	Pouvez-vous m'indiquer si dans la catégorie 6 "surface des services généraux", les couloirs sont considérés comme des "circulations horizontales affectées à l'usage exclusif de l'occupant".	Selon la note surface, les SSG regroupe : Local gardiennage, Poste de garde, Local spécifique pour les services généraux (ménage...), Imprimerie, Reprographie centrale, Zone de réception, Local courrier, La Poste, Local chauffeur Les couloirs sont dans la SUB (n°111), sauf à ce qu'ils soient créés par le cloisonnement pour donner accès à des bureaux enclavés (n°41 – dans la SUN)
	DDE 38	17/04/2009	La ligne 41 vise des "SAS, Dégagement, Circulation interne" à intégrer à la SUN : s'agit-il uniquement des circulations "spécifiques", à usage exclusif d'un local ?	Les circulations "internes" sont celles créées par le cloisonnement pour donner accès à des bureaux enclavés
	Service Local du Domaine	28/09/2009	La Trésorerie Générale du LOT m'a demandé si les couloirs devaient être pris dans la SUN. Les couloirs desservant un bureau enclavé doivent être retenus dans la SUN (ligne 41 du tableau des surfaces de l'Etat) alors que les couloirs classiques (larges, circulation à double sens possible) doivent être pris dans la SUB (ligne 111). La Logistique considère, elle, que les couloirs entrent dans la SUN. Pouvez-vous me confirmer ou infirmer mon interprétation?	Effectivement, les circulations dites « principales » ne sont pas comptées dans la SUN. Seules les circulation dites « internes », résultant de cloisonnement font partie de la SUN.
	Université de Limoges	08/10/2009	Quelle est la définition d'une circulation primaire ?	La circulation primaire, est la circulation principale 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 (n°111). En cas de double fonction, le statut primaire l'emporte et la surface correspondante n'est donc pas à comptabiliser dans la SUN.
	ASP, agence de service et de paiement	27/10/2009	Dans les couloirs des enclaves ou des zones plus larges sont placés des espaces ouverts de rangement de dossiers partagés. A quelle typologie appartiennent ces espaces ?	Les surfaces décrites semblent correspondre à la notion de dégagement de la catégorie « Circulation interne, sas, dégagement » (N°41).
Combles	Service Local du Domaine	14/05/2009	Les combles et sous sols non aménageables (les postes 301 à 304 voir 310) sont considérés dans la SHOB. Mais il faut qu'ils reposent sur un plancher ? s'il s'agit de placo par exemple, on ne peut pas les comptabiliser dans la SHOB (reponse DDE dans ce sens). En gros il faut que l'on puisse réellement marcher dessus , sans risquer de passer au travers, si je reprends les termes de la gendarmerie. Mais si c'est bien ce cas, qu'entend t-on par "comble non aménageable par impossibilité de supporter la charpente" ? (poste 303). Enfin, à quel poste place t-on les combles aménageables (inclus dans la SHON) ? je ne les vois pas dans le tableau.	Sont considérées comme non aménageables et donc non comprises dans la surface hors œuvre nette, les surfaces de plancher des locaux ou parties de locaux situées en combles ou en sous-sols qui correspondent à des hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieures à 1,80 m. Les combles sont non-aménageables soit en raison de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité (résistance du plancher) ; soit en raison de l'encombrement de la charpente. Les superficies des combles aménagés sont à classer dans le tableau en fonction de leur activité principale.

NOTION	SERVICE DEMANDEUR	DATE	QUESTION	REPONSE
Définition SUN	Service Local du Domaine	24/02/2009	L'annexe 1 du guide SPSI a une approche de la SUN qui comprend la Surface de Bureau, la surface de réunion, la surface annexe de travail. Si je me tiens à cette définition de l'annexe 1, les salles d'archives(rubrique 43) sont comprises dans la définition de la SUN ainsi que les lieux de stockage (magasin rubrique 48), alors que le guide Loyers budgétaires (page 9) donne une autre définition. Comment doit on comprendre cette contradiction entre les documents? Doit on se baser uniquement sur les rubriques 1 à 5 de l'annexe 1 du guide SPSI pour définir la SUN superficie de bureau qui servira dans les loyers budgétaires ou doit on englober les rubriques 1 à 48 dans cette définition (ce qui paraît contradictoire vu que les archives sont incluses dans ce cas). Ces contradictions entre les différents documents du guide loyers budgétaires et du guide SPSI entraîne de nombreuses interrogations des gestionnaires	Les guides LB et SPSI sont antérieurs à la note du 19 février. Depuis cette note les SUN et les SUB doivent s'y référer exclusivement
Fournitures	ASP, agence de service et de paiement	27/10/2009	stockage (fournitures, équipement des contrôleurs terrain ...); ces surfaces doivent être dans les surfaces de bureaux (SB) ou surface spécifique (SP) ou surface des services généraux (SSG)?	Il s'agit bien ici de la catégorie « placard, rangement, armoire » (N°3). La notion de « fournitures » sera ajoutée à cette catégorie.
Laboratoire de recherche	Université de Limoges	08/10/2009	Cas d'un bâtiment de recherche : faut-il compter dans la SUN les laboratoires et les bureaux des chercheurs ?	les laboratoires sont comptabilisés dans la SUB (n°120), les bureaux des chercheurs sont comptabilisés dans la SUN
Local technique	DGFIP	05/03/2009	Les centres de services informatiques (CSI) nous ont contactés pour avoir des précisions relatives à la définition des locaux qui entrent en ligne de compte pour la détermination de la surface utile nette ; il est en effet difficile à la lecture du guide méthodologique et du fichier excel "typologie des surfaces" de trancher pour ce qui concerne les différents locaux techniques des CSI et ceci pourrait nous conduire à obtenir des situations différentes d'un site à l'autre.	On distingue : les locaux techniques "occupants" (à l'usage de l'occupant) situés en SUN et comptabilisés en n°44; les locaux techniques situés en étage propres au bâtiment (PABX, groupes froids, groupes électrogènes, distribution électrique) en SHON dans la catégorie n°211; les locaux techniques en comble et sous-sol (quelque soit l'usage) comptabilisés en SHOB dans la catégorie n°311.
	Inspection Académique	27/03/2009	Pouvez-vous me faire savoir également dans quelles catégories rentrent la surface de notre chaufferie	S311 si en sous-sol, S152 sinon, accueil S114, ateliers S120, salle de courrier S152, grenier S301-302-303 si pas aménagé.
	DDE 34	10/04/2009	Quelle est la différence entre les locaux techniques à déduire pour le calcul de la SHON et les locaux techniques à déduire pour le calcul de la SUB ?	Dans la SUN, surface 44 : Salle serveur, Salle informatique, Locaux technique "occupants" : locaux à usage de l'occupant, lié à son process. Pour les locaux concernant le bâtiment (PABX, groupes froids, groupes électrogènes, distribution électrique) Surface 211 dans la SHON : Local technique situé en étage, Surface 311 : Local technique uniquement situé en comble et en sous-sol.
Locaux syndicaux	Ministère de l'Education Nationale		Le rectorat loge au sein du CRDP, avec l'accord de ce dernier, des syndicats enseignants dans les locaux constitués de bureaux et d'une salle de réunion; au vu du guide SPSI, ces locaux font partie de la SUB mais pas de la SUN ; confirmez-vous	Les locaux syndicaux ne sont pas en SUN.
Loyer Budgétaire	Service Local du Domaine	23/02/2009	Les garages, parkings intérieurs et locaux techniques situés au RDC d'un immeuble à usage de bureaux (accès direct à la rue et par une cour) sont ils éligibles aux loyers budgétaires (hauteur supérieure à 1,80 mètres).	les surfaces des locaux que vous mentionnez font partie selon le cas de la SHOB ou de la SHON (merci de vous référer à la note du 19/02/09 relative aux définitions des surfaces). Or, les surfaces prises en compte dans le cadre de la détermination des loyers budgétaires sont uniquement la SUN et la SUB à savoir : ratio SUN/SUB égal ou supérieur à 51 %, le bâtiment entre alors dans le périmètre des loyers budgétaires; Il résulte de ce raisonnement, que les surfaces de locaux cités n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul du loyer budgétaire
marché de surfaces	Service Local du Domaine	15/04/2009	Est-ce à France Domaine local de gérer la mise en place du marché de surfaces ? ou plutôt au service ressources budgétaires?	C'est à la Trésorerie Générale de lancer ce marché. Le Trésorier Payeur Général organise ses services comme il l'entend
			Le marché de surfaces s'applique t-il à toutes les administrations déconcentrées pour les bâtiments domaniaux ayant plus de 51 % de bureaux ?	Ce marché s'applique en priorité aux bâtiments pour lesquels les données TGPE-Chorus ne vous paraissent pas fiables. Vous avez intérêt à prioriser aussi les immeubles majoritairement de bureaux et le domaniaux .

NOTION	SERVICE DEMANDEUR	DATE	QUESTION	REPONSE
			Comment se fera la prise en charge des coûts, y aura t-il un coût à la charge des administrations déconcentrées ?	Ce marché sera financé par le CAS immobilier. Après nous avoir fait une demande chiffrée), nous vous confirmerons notre accord et mettrons à disposition les crédits sur le BOP France domaine du CAS immobilier sur lequel vous pouvez engager des dépenses
Open-space	Service Local du Domaine	25/11/2009	Pour une Cité Administrative, quelle superficie SUN représente un plateau paysager (open space) ?	Dans un open space la réglementation impose le respect des unités de passage permettant une évacuation du plateau. La surface correspondante est assimilée à une circulation primaire.
Partage des surfaces	Préfecture de l'Indre	26/03/2009	La préfecture 36 partage certaines surfaces avec le Département (ex. de la salle de restauration...) : dois-je inscrire ces surfaces dans leur intégralité ou dois-je appliquer le pourcentage de partage des frais sur ces surfaces ?	Les SPSI doivent représenter toutes les surfaces, donc soit deux grilles, soit une commune. Les conventions devront correspondre au découpage retenu.
Ratio 12m ²	Service Local du Domaine	24/02/2009	Détermination du ratio des 12 m ² par poste de travail. Quelle surface sert de base au ratio. Est-ce la SUN (bureaux + couloirs + réunion + hall+ courrier + etc...) divisée par le nombre d'agents logés (effectifs permanents) ? Ou ne retient t-on que la superficie des seules bureaux individuels et collectifs par agent logé?	Le ratio majeur mesurant l'optimisation de l'utilisation des surfaces est la SUN / Postes de travail.
Ratio SUN/SUB	Université de Limoges	08/10/2009	Un immeuble est-il considéré de bureaux en fonction du rapport SUN/SUB ?	Les immeubles dont le ratio SUN/SUB est égal ou supérieur à 51% sont considérés comme des immeubles de bureaux
Résidents, effectifs	Université de Limoges	08/10/2009	Faut-il comptabiliser les personnels CNRS ou INRA n'appartenant pas à l'université ?	La note du 19/2/09 met en avant la notion de résidents, à savoir l'ensemble du personnel, extérieur ou non à l'administration. A ce titre, il convient de compter le personnel de l'INRA et du CNRS, ainsi que leurs postes de travail et les surfaces qu'ils utilisent. Il est toutefois possible d'évaluer l'optimisation immobilière pour chacun des services occupants.
		08/10/2009	Pour compter le nombre d'effectifs/poste de travail doit-on compter uniquement les enseignants ou également les doctorants et les assistants qui sont rémunérés ?	La note propose le ratio poste de travail par résidents dont la définition est la suivante : 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)
		08/10/2009	Quand un enseignant a un bureau dans 2 bâtiments différents faut-il le compter deux fois ?	Un enseignant dont l'activité est réparti à 30-70 par exemple entre deux sites doit être compté sur ces deux sites au prorata de son temps de présence. Sur la globalité du site, il représente 1 en effectif et 2 en poste de travail.
Restauration	Service Local du Domaine	25/02/2009	Dans quelle rubrique doit on mettre le local social (lieu où les agents peuvent prendre leur repas avec évier, frigo...).Faut-il le classer dans la rubrique restauration N°161 " espace social de restauration" de l'annexe 1 du guide SPSI ou dans la rubrique surface de réunion N°27 "salle de pause, de repos, de détente". La première rubrique est hors SUN et la seconde est intégrée à la SUN.	S'il s'agit d'un lieu où les agents peuvent prendre leur repas il ne s'agit pas d'un local social mais d'un local de restauration il relève de la classification "restauration" rubrique 161 ou 162. Ces rubriques sont répertoriées dans la SUB et non dans la SUN.
	MIOMCT	04/03/2009	Comment distingue t-on les salles de pause des salles permettant de se restaurer ?	Pour les salles de détente, la nomenclature distingue les locaux aisément transformables en bureaux (n°27, salle de pause, de repos, de détente, contenant éventuellement de l'électroménager) des cafétérias, cuisines et kitchenettes (n°162). 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 propres à ces espaces de restauration.
	DGDDI	13/03/2009	En l'absence de restaurants administratifs, les locaux type cafétéria, kitchenette entrent-ils dans la SUN ?	Les locaux permettant de pallier les manques, relatifs aux restaurants administratifs, en permettant une restauration locale relèvent de la catégorie n°162 « cafétéria, cuisine, kitchenette, mess » qui n'entre pas dans le calcul de la surface utile nette (SUN). La distinction est claire entre la catégorie n°162, locaux soumis à toutes les règles HSE de restauration, et les surfaces de la catégorie n°27, non affectées officiellement à la restauration (même si cela est toléré localement).

NOTION	SERVICE DEMANDEUR	DATE	QUESTION	REPONSE
	MEIE	31/03/2009	Faut-il comptabiliser les locaux de repos partiellement destinés à la restauration en surface de restauration dans la rubrique restauration (161 ou 162) ou l'exclure de la SUN ?	Les locaux permettant une restauration locale relèvent de la catégorie n°162 « cafétéria, cuisine, kitchenette, mess » qui n'entre pas dans le calcul de la surface utile nette (SUN). La distinction est claire entre la catégorie n°162, locaux soumis à toutes les règles HSE de restauration, et les surfaces de la catégorie n°27, non affectées officiellement à la restauration (même si cela est toléré localement).
Salle aveugle	MEIE	31/03/2009	Une salle coupée du jour par des cloisons légères, s'agissant d'une surface de réunion ou annexe de travail doit elle être prise en compte dans le calcul de la SUN ?	Une salle coupée du jour par des cloisons légères doit être prise en compte dans le calcul de la surface utile nette (SUN)
Salle d'archive	Ministère de la Justice	03/12/2008	Les archives semi-vivantes sont en général stockées dans des locaux spécifiques (en général en sous-sol), il n'y a donc pas lieu de les comptabiliser de les intégrer dans la SUN.	Effectivement, la grille se lie de bas en haut, ce qui implique que le critère « 1,8m » et « salle aveugle par des éléments de structure » est prédominant par rapport à l'activité d'archive. L'objectif est bien de motiver à implanter les archives en dehors des locaux pouvant accueillir des bureaux, salles de réunions ...
	DGDDI	13/03/2009	Les locaux abritant des archives mortes doivent-ils entrer dans la SUN ?	Si les archives sont entreposées en sous-sol ou dans une salle aveugle du fait de ses éléments de structure, cette surface n'est pas prise en compte dans la SUN. Par contre, les surfaces occupées par des archives, même mortes, stockées en étage sont intégrées dans la SUN (n°43). Dans ce dernier cas, une solution d'externalisation des archives ou de réinstallation de ces archives dans des locaux plus adaptés et moins coûteux peut être étudiée.
	DDE 38	17/04/2009	les surfaces d'archives sont dans la SUN : faut-il y intégrer les locaux en sous-sol même s'ils ne sont pas transformables en bureaux ? Ou faut-il simplement seulement exclure ceux qui sont aveugles ?	Les locaux situés en sous-sol ou dans une salle aveugle de par les éléments de structure ne sont pas comptabilisés dans la SUN.
	Service Local du Domaine	17/07/2009	Combles aménagés en archives : comprise dans surface SUN, en ligne 43 du tableau des surfaces ?	Oui pour les surfaces h>1,80 m (sinon S301) et si la surface n'est pas aveugle par des éléments de structure (sinon S113)
	ASP, agence de service et de paiement	27/10/2009	Un local d'archivage aveugle doit être comptabilisé dans surface annexe de travail (SAT)/salle d'archive (N°43) ou surface spécifique (SP)/salle aveugle(N°113) ?	Si ce local d'archives est aveugle de par la structure de ses éléments, il n'est pas comptabilisé dans le calcul de la surface utile nette (SUN), et se classe dans la catégorie 113 salle aveugle. En revanche, si le local d'archives est situé dans une salle coupée du jour par des cloisons légères, il doit alors être pris en compte dans (SUN), et être classé dans la catégorie n°43 « salle d'archive ».
Salle de cours	Service Local du Domaine	11/02/2009	Sort à réserver aux salles de classe, quant à leur intégration dans la catégorie " bureaux " : dans le cas d'une célèbre école militaire de notre département (le Prytanée de La Flèche), les salles de classe correspondent à des activités particulières et ne sont pas à retenir dans les surfaces de bureau. Cela paraît moins évidente lorsqu'il s'agit d'autres services de l'Etat. Exemple : locaux de la C.R.S. ou de la Trésorerie générale, dans lesquels des salles de formation sont aménagées . Ces salles sont-elles exclues des surfaces de bureau, ou bien assimilées à des salles de réunion et, partant, prises en compte pour la détermination des surfaces de bureau ?	Le critère à retenir est la nature du personnel formé, toujours dans la logique que si le personnel concerné est compté dans les effectifs (ou résidents), les surfaces (éligibles) doivent l'être dans la SUN. Les salles de classe n'ont pas vocation à entrer dans la SUN de bureaux, dans la mesure où elles accueillent des personnes non recensés dans les effectifs de l'école en terme d'emplois implantés. En revanche, les salles de formation ont vocation à entrer dans le calcul de la SUN, dans la mesure où ces surfaces sont éligibles (transformables en bureaux, salle de réunion, ...) et où elles accueillent du personnel de la fonction publique d'Etat.
Salle de formation	MIOMCT	04/03/2009	Est-il possible de rattacher les salles de formation des centres d'enseignement à la catégorie n°16 salles de cours ?	S'agissant d'agents de l'Etat, comptés dans le dénombrement des effectifs, les surfaces correspondantes doivent être intégrées dans la SUN. 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.

NOTION	SERVICE DEMANDEUR	DATE	QUESTION	REPONSE
Salle de formation	Service Local du Domaine	27/03/2009	Le service est en désaccord avec la DRPJ au sujet du champ d'application des loyers budgétaires. Au sein de la DRPJ se trouve le Pôle territorial de formation. Les locaux de formation ont été comptabilisés en SUN suivant la note du 19/02/2009 de France Domaines, le centre de formation n'assurant pas des cours continus. La DRPJ considère que ce sont des salles de cours et donc n'ont pas lieu d'être prises en SUN mais uniquement en SUB. Au contraire de l' Ecole nationale du cadastre qui assure des cours continus et non ponctuels. Les salles doivent donc être prises en SUB et non en SUN. Dans ce cas seul le bâtiment administratif est soumis au loyer budgétaire alors que pour 2008 et 2009 c'est l'ensemble du site qui a été pris en compte. Ce qui va modifier le montant du loyer. Je vous remercie de me faire connaître votre avis sur cette analyse : que la surface des salles d'une École (ici l'ENC) n'est pas retenue en tant que Surface Utile Nette au contraire d'un centre de formation.	En matière de salles de formation, le critère à retenir est la nature du personnel formé : si le personnel concerné est compté dans les effectifs (ou résidents), les surfaces (éligibles) doivent l'être dans la SUN. Les salles de classe n'ont pas vocation à entrer dans la SUN de bureaux, dans la mesure où elles accueillent des personnes non recensées dans les effectifs de l'école en terme d'emplois implantés. En revanche, les salles de formation ont vocation à entrer dans le calcul de la SUN, dans la mesure où ces surfaces sont éligibles (transformables en bureaux, salle de réunion, ...) et où elles accueillent du personnel de la fonction publique d'Etat. Dans ces conditions, tant les locaux du pôle de formation que ceux de l'Ecole du cadastre, qui accueillent tous deux du personnel de l'Etat, sont éligibles aux loyers budgétaires et les salles de cours entrent dans la SUN (position déjà prise pour l'Ecole du Trésor lors de l'expérimentation des loyers budgétaires).
	Service Local du Domaine	17/07/2009	Salle de formation équipée de micro-ordinateurs : comprise dans surface SUN ? autant de postes de travail que de micros ?	S'il s'agit de formation à des agents de l'Etat (S23) oui, sinon S116.
	Ministère de l'Education Nationale	?	Comment faire la distinction entre salle de formation ou de séminaire et salle de cours. Sachant que dans certaines implantations il y a des salles entièrement équipées pour des cours dispensés quasiment quotidiennement aux personnels enseignants et que ces salles ne sauraient venir de notre point de vue abonder en SUN.	Le personnel enseignant comme administratif est compté dans les effectifs de l'Etat. Les salles de formation qui leur sont destinées sont donc dans la SUN. Si les "élèves" ne sont pas des agents de l'Etat, la salle est hors SUN.
Salle de réception	MIOMCT	04/03/2009	Comment diminuer les surfaces des salons des réceptions ?	Les salles et salons de réception consomment une surface élevée dans les immeubles assurant une fonction de représentation, comme les préfectures ou les ministères. Ces surfaces doivent faire l'objet d'une optimisation, notamment par mutualisation.
	Service Local du Domaine	25/11/2009	Les locaux des Préfectures disposent de salons d'honneur, salle des fêtes, qui peuvent servir pour les voeux, les réunions... Si l'on se réfère au tableau celles-ci sont à inclure dans la surface de réunion (salle et salons de réception ligne 28), et donc sont prises en compte dans le ratio de 12 m ² de SUN / poste de travail. C'est ainsi que l'on arrive à des ratios de + de 100 m ² / poste de travail. En effet, ces salles atteignent parfois des superficies de + de 1000 m ² . Cela pose un réel problème en terme d'affichage et d'exemplarité sur la politique immobilière.	Ces espaces sont bien à considérer dans la SUN. Effectivement, ce type de bâtiment présente de très mauvais ratio ! Au-delà du ratio, ce type de salle doit être mutualisée avec toutes les administrations afin d'en amortir les m ² ... et peut-être de diminuer les besoins de salles de réunions sur d'autres implantations proches.
Salle de réunion	IGF	20/03/2009	Dans bcp de projets de construction d'immeubles de bureaux, les maitres d'ouvrage ont tendance à distinguer entre les salles de réunion « internes » nécessaires aux besoins courants de réunions de travail entre les membres du personnel et les salles de réunion « externes » correspondants aux réunions avec de nombreux participants extérieurs à l'entreprise ou l'entité. Ce raisonnement se rencontre par exemple dans les ambassades (qui organisent des rencontres ou des colloques) et les organismes professionnels (qui réunissent périodiquement des représentants de leurs adhérents). La note de 12 m ² SUN par personne inclut évidemment les salles de réunion « internes ». FD considère-t-elle qu'elle inclut aussi les salles de réunion « externes », ou celles-ci doivent-elles être ajoutées ?	Les salles de réunion sont comptabilisées dans la catégorie n°21 en SUN. La catégorie n° 115 "Réception du public" correspond à la notion de "réunion externes".
	Service Local du Domaine	17/07/2009	Salle de réunion sans équipement particulier : comprise dans surface SUN en ligne 21?	oui
	Université de Limoges	08/10/2009	La salle du conseil d'administration qui sert également de salle de réunion des personnels est-elle n°21 ou n°117 ?	Les salles de réunion font partie de la SUN (n°21). La catégorie n°117 amphithéâtre, auditorium, salle de conférence, sont des salles spécifiques dont la structure n'est pas aménageable.
	ASP, agence de service et de paiement	27/10/2009	L'utilisation de surfaces aveugles, ou second jour, ou avec skydomes que nous destinons parfois pour des salles de réunion, donc à la fois "non transformables en bureau" mais que j'aurais placé dans la SUN à surface de réunion (SR)/salle de réunion(N°21) ?	Dans la mesure où ces surfaces ne sont pas aveugles, les salles de réunion (qu'elles soient transformables en bureau ou non) sont en catégorie n°21.

NOTION	SERVICE DEMANDEUR	DATE	QUESTION	REPONSE
	Ministère de l'Education Nationale		Quelle est la différence fondamentale entre salle de réunion (n°21) classée en SUN et une salle de conférence (n°117) classée en SUB ?	La différence porte sur la notion de surface aménageable en bureaux ou non (exemple : amphithéâtre)
Salle informatique, serveur	DGDDI	13/03/2009	Doit-on comptabiliser les salles serveurs et les centres informatiques dans la SUN ?	Les salles accueillant des serveurs et des centres informatiques font partie intégrante des surfaces utiles intégrées à la 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.
	Université de Limoges	08/10/2009	Faut-il compter toutes les salles informatiques sachant qu'elles peuvent servir aux étudiants et à la recherche, et que les salles serveurs sont communes ?	Oui toutes les salles informatiques sont comptabilisées dans la SUN.
	Service Local du Domaine	19/11/2009	Un local informatique intégré dans la surface annexe de travail (SUN) pouvait-il être répertorié dans les surfaces spécifiques (SUB) compte tenu de son caractère de pièce aveugle ?	Non, le local informatique doit être comptabilisé dans la SUN au titre de la catégorie n°44. Une salle aveugle est une salle coupée du jour par ses éléments de structure (exemple : mur en béton, structure métallique, éléments non modifiables)
	INSEE	04/12/2009	Doit-on compter dans la ligne 44 (salle serveur, salle informatique, locaux techniques "occupants") une salle serveur non aveugle des serveurs informatiques dans laquelle un ou des agents ne viennent qu'épisodiquement faire des interventions techniques ? D'une façon générale, quels sont les critères pour compter une salle serveur en SUN ?	Les salles serveurs et centres informatiques font partie intégrante des surfaces utiles intégrées à la SUN. Le seul cas où elles en sont exclues sont lorsqu'elles se situent en sous-sol ou dans une salle aveugle de par ses éléments de structure (murs en béton, structures métalliques, éléments non modifiables)
Salles opérationnelles	MIOMCT	04/03/2009	Cas des salles opérationnelles et de commandement	Le cas des salles opérationnelles et des centres de commandement est particulier du fait de leur activation ponctuelle pour la gestion de crise. Cependant, ils comportent en général une densité élevée de postes de travail (au sens de la définition de la page 2 de la note du 19 février). Le ratio d'occupation est évalué en terme de SUN/poste de travail. Aussi, la présence de ces locaux apporte a priori une souplesse pour le ratio global du bâtiment.
Sanitaires	Service Local du Domaine	06/04/2009	Quelle est la différence entre la rubrique 5 de la grille France Domaine des surfaces (sanitaire privés) de la rubrique 112 (sanitaires communs)	On entend par sanitaire privatif, les toilettes privatives à l'usage exclusif de personnes désignées (cabinet du préfet ou du ministre, à côté de son bureau)
Stationnement	Service Local du Domaine	14/05/2009	Concernant les garages (stationnement) - catégorie n° 223 : Pour la gendarmerie et l'équipement, selon une circulaire équipement de novembre 1990 (90/80), ces surfaces ne sont pas à inclure dans la SHON. Pour eux, le poste 222 entre bien dans la SHON mais pas le 223. A l'appui, ils me font remarquer que les garages ne sont d'ailleurs pas comptés dans la SHON des pavillons classiques. Sur ce que j'ai lu ailleurs, je crois que les garages entre dans la SHOB mais pas dans la SHON. Page 14 du guide SPSI il est dit que les parkings sont exclus de la SHON, mais on parle là des parkings souterrains (poste 331).	Effectivement selon l'article R 112-2 du code de l'urbanisme, les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules sont hors SHON. La catégorie 223 est supprimée du tableau.
Stockage marchandise	DGDDI	13/03/2009	Le stockage de marchandises ne relève-t-il pas de la SUB ?	Effectivement, le stockage des marchandises doit être comptabilisé à la rubrique n°221 « hangar, entrepôt, stockage extérieur », excepté lorsque ces stockages sont réalisés dans des surfaces en étages, éclairables, auquel cas ils doivent être comptés dans la SUN sous la rubrique n°48 « Magasin ».
Structures opérationnelles	Service Local du Domaine	24/02/2009	Les FAZSOI (forces armées de la zone sud de l'océan indien) possèdent des structures telles que Etat Major, Régiment, Base Navale, CROS qui n'ont que des vocations opérationnelles. Ces structures possèdent une très grande partie de bureaux à vocation uniquement opérationnelle. Comment doit-on traiter ces structures, doit-on les intégrer dans la surface utile de bureaux (SUN) ?	Pour les loyers budgétaires, il n'est fait aucune classification au sein des surfaces de bureaux (entre celle à vocation opérationnelle et les autres), il vous appartient pour chaque bâtiment de déterminer si la SUN est égale ou supérieure à 51% de la SUB.

NOTION	SERVICE DEMANDEUR	DATE	QUESTION	REPONSE
Divers	Service Local du Domaine	17/02/2009	Les restaurants administratifs (cuisines, salles de restauration), les salles aménagées en espace de restauration (les agents y cuisinent eux-même leur repas et y mangent), les salles mises à disposition des médecins de prévention, de la mutuelle, des syndicats, sont elles à compter dans la surface utile bâtie totale (ou SUB)?et, pour les trois dernières dans la surface des bureaux.	1/Les surfaces citées sont incluses dans la surface utile bâtie totale mentionnée au TGPE(ou SUB). Les salles mises à disposition des médecins de prévention et des syndicats sont exclues des surfaces de bureaux.
Divers	Service Local du Domaine	16/06/2009	Concernant la rédaction des fiches SPSI, pouvez vous me dire dans quelle catégorie ou rubrique doit on affecter les surfaces suivantes: Espaces de recherche d'une université, Espaces d'enseignement banalisé, de travaux pratiques, Laboratoire de recherche en mathématique (pour enseignant chercheur) composé de bureaux avec connexion informatique. Idem pour les sciences économiques et droit. Doit-on les considérer comme des bureaux ou comme des laboratoires au sens strict? L'affectation des surfaces sera alors différente.	Pour ces cas un peu spécifiques, la notion à conserver est de garder la cohérence entre le dénombrement des postes de travail et des surfaces et des agents. Si les espaces de recherche et d'enseignement accueillent des agents, Si ces agents n'ont pas d'autres postes de travail, on compte les postes de travail et la surface de ces espaces dans la SUN (S23) S'ils ont d'autres postes de travail, on ne compte pas les postes de travail et la surface est en S115 ou S120, S'il s'agit d'accueil de personne extérieur à l'administration, S116 au lieu de S23
Divers	Ministère de l'Education Nationale		Où classer une salle de vente CNED, une salle d'exposition ou une salle de documentation type CIO ?	L'espace documentation du CIO est destiné au public et non pas au personnel, on peut donc renseigner ces espaces en accueil, hors SUN comme l'indique le guide. La salle d'exposition est prévue en SUN, suivant le guide. Par contre l'espace de vente serait en SUB (assimilable à une surface de production).