

3

Connaître ses surfaces et ses usages

ENJEUX

- Avoir une vue d'ensemble sur les usages actuels par surface pour mieux programmer leurs évolutions.
- Appréhender les réductions potentielles de consommations d'énergie. Le ratio énergie/surface (KWh/m²/an) constitue un bon indicateur des gains possibles.

BONNES PRATIQUES

Suivre, au fil des aménagements et travaux, les surfaces et usages de votre établissement.



CHIFFRES CLÉS

La surface totale concernée représente :

- **75 millions de m²** environ pour les établissements sanitaires *(source DREES, 2020)*
- **30 à 40 millions de m²** environ pour les établissements et services médico-sociaux *(source Pôle emploi, 2021)*



CLEFS DE RÉUSSITE

Raisonner dans un premier temps par ordre de grandeur pour savoir si vous êtes assujetti aux mesures du décret.



POINTS DE VIGILANCE

Répertorier les informations de surface et usages au bénéfice du Schéma Directeur Immobilier.



ASTUCES

Penser au récolement des plans avec les données recueillies à la fin des travaux (habituellement *via* l'architecte : DOE).

DÉMARCHE

| ÉTAPES | QUESTIONNEMENTS | FICHES TECHNIQUES |
|---------------------------------------|--|---|
| INVENTORIER Existant connu | <ul style="list-style-type: none"> Quelles sources d'informations sur les surfaces ? | 1. Inventaire des surfaces |
| MESURER Surfaces sommées | <ul style="list-style-type: none"> Connaissez-vous votre surface de plancher ? D'autres natures de surfaces sont-elles disponibles ? Comment procéder en l'absence de données ? | 2. La surface de plancher 3. Connaître les autres surfaces 4. Quel prestataire pour mesurer les surfaces ? |
| CARACTÉRISER | <ul style="list-style-type: none"> Votre établissement est-il soumis aux dispositions du décret tertiaire ? | Voir la fiche 1 « Assujettissement » de la fiche 1 « Le décret Éco Énergie Tertiaire et vous » |
| AMÉLIORER Usages identifiés | <ul style="list-style-type: none"> Avez-vous identifié les usages liés aux surfaces ? Comment tenir à jour ces informations ? | 5. Exemples de liens surfaces et usages 6. Points de vigilance |

POUR ALLER PLUS LOIN :

La publication ANAP « Repères organisationnels et de dimensionnement en surface en EHPAD » affiche en annexe 1 un tableau récapitulatif des surfaces et en annexe 2 les définitions des termes d'usage (surface utile, surface de plancher...) <https://ressources.anap.fr/immobilier/publication/1696>

INVESTISSEMENT REQUIS

| | | |
|-------|-----------------------------|---|
| ● ○ ○ | Complexité | Nécessité d'agréger des données provenant de sources multiples |
| ● ○ ○ | Durée | 1 à 4 semaines. Durée accrue si multisites. Temps de constitution d'un répertoire |
| ● ○ ○ | Personnel mobilisé | 2 à 10 jours.h selon le type et l'étendue du bâti et le temps passé à documenter les usages |
| ● ○ ○ | Prestations externes | Selon besoin : point global sur les surfaces par un prestataire (géomètre ou architecte) |
| ○ ○ ○ | Équipement | Sans objet |

Sur chaque critère la mobilisation sera faible, moyenne ou forte. ○ ○ ○ mobilisation faible ● ○ mobilisation moyenne ● ● mobilisation forte
Les commentaires précisent les moyens à engager en fonction du contexte propre à chaque établissement.