



Paris, le 15 février 2005

## ***L'UCANSS publie le Guide pratique de la gestion des bâtiments***

**La Direction de l'expertise immobilière de l'UCANSS publie un ouvrage destiné aux responsables de la gestion d'un patrimoine immobilier et aux professionnels de ce secteur : le « Guide pratique de la gestion des bâtiments, de la comptabilité au benchmarking ».**

Ce guide s'inscrit dans la lignée d'outils déjà parus sous l'égide de la Direction de l'expertise immobilière de l'UCANSS, notamment : « le guide de la maintenance » (1998) et « le guide du nettoyage » (paru en 2000 et récompensé par le Grand Prix du Management Immobilier de l'Association APOGÉE\*).

« On estime que, sur 40 ans, la construction d'un bâtiment compte pour seulement 25% de son coût global, autant que sa maintenance, et le nettoyage représente 20% du total. Ces chiffres expriment clairement la nécessité de gérer son bien de manière optimale » souligne Marc Moro, Directeur de l'Expertise immobilière à l'UCANSS.

- ***Optimiser la gestion de son patrimoine immobilier***

Le Guide pratique de la gestion des bâtiments a pour objectif d'aider les professionnels à réaliser une étude comparative, en optimisant la collecte puis l'analyse des coûts d'exploitation des bâtiments. L'ouvrage fournit une aide concrète et pratique permettant d'établir une démarche de benchmarking immobilier, fondée sur des comparaisons d'informations provenant d'immeubles de même type. Les performances des bâtiments peuvent ainsi être comparées et les écarts, analysés. En outre, il favorise la communication entre les gestionnaires et les comptables, en raison de son approche transversale.

Les trois chapitres du guide explicitent les démarches à respecter pour rationaliser la gestion d'un bâtiment et assurer son suivi :

- ***Les principes de la comptabilité***  
Ce chapitre identifie et explique les principaux comptes en liaison avec l'immobilier (classes 2, 6 et 7) et les illustre par des exemples.
- ***La codification des postes analytiques***  
La deuxième partie explique le principe de ventilation des comptes selon des regroupements analytiques adaptés aux préoccupations des gestionnaires d'immeubles et inspirés des préconisations de l'Observatoire APOGÉE.
- ***Des coûts d'exploitation au benchmarking immobilier***  
Ce chapitre situe des outils permettant de synthétiser les performances d'un bâtiment et construire des indicateurs de gestion (tableaux de données, ratios, graphiques...). Il donne les clefs pour mettre en œuvre une démarche de benchmarking immobilier (tableaux listant les critères d'analyse, pour réaliser des pré-diagnostic pertinents ainsi que les commentaires afférents) permettant l'optimisation de la gestion immobilière.

- **Un outil indispensable pour tous les acteurs du management immobilier**

Edité chez Eyrolles et vendu 30 € (144 pages), le Guide pratique de la gestion des bâtiments est disponible en librairies.

---

\* L'association APOGÉE (Institut Français du Management Immobilier) a été créée en 1978. Elle regroupe aujourd'hui 6 fédérations et 200 organismes propriétaires et gestionnaires de patrimoines immobiliers publics et privés, répertoriés dans toute la France et répartis dans les secteurs du logement, de l'immobilier d'entreprise et des équipements collectifs (hôpitaux, lycées, collèges...)

Ses auteurs :

*Marc Moro* est Directeur de l'Expertise immobilière à l'Ucanss. Auteur de « la programmation des bâtiments » (Editions Eyrolles), il enseigne au mastère de maîtrise d'ouvrage et de gestion immobilière à l'ESTP. Il est ingénieur ETP, diplômé du Centre des hautes études de la construction (CHEC).

*Marcel Chouraqui* exerce depuis plus de 15 ans dans l'immobilier. Il intervient en tant que conseil auprès de maîtres d'ouvrage et enseigne à l'ESTP. Il est ingénieur ETP, titulaire d'un doctorat en Sciences de gestion.

*Mireille Dedieu* pratique au quotidien le contrôle de gestion, après avoir exercé des responsabilités dans le contrôle budgétaire pendant plusieurs années. Elle est diplômée d'une maîtrise des Sciences de gestion, en finance-contrôle de gestion, à Paris-Dauphine.

Ils exercent leurs fonctions à l'Ucanss.

**CONTACT PRESSE**

AGENCE AUVRAY & ASSOCIES  
Violaine de LAAGE - Sandrine DUCHADEUIL-AUVRAY  
48, bd Malesherbes - 75008 Paris  
Tél. : 01 58 22 21 11 - Fax : 01 42 93 08 01

**L'Ucanss en bref**

Créée en 1970, l'Ucanss exerce la responsabilité de l'employeur dans le dialogue social national et la négociation de la convention collective avec les organisations syndicales.

Elle a à sa tête deux instances dirigeantes : le Conseil d'orientation et le Comité exécutif des directeurs.

Le Comité exécutif des directeurs est l'instance opérationnelle de l'Ucanss. C'est lui qui, notamment, propose le programme de négociation collective et qui définit le mandat du directeur de l'Ucanss pour les négociations.

Le Conseil d'orientation adopte les orientations de gestion des Ressources Humaines du régime général de Sécurité sociale.