

Guide pratique de la **gestion** **des bâtiments**

De la comptabilité au benchmarking



**Sous la direction de Marc Moro
Marcel Chouraqui • Mireille Dedieu**

EYROLLES

 **UCANSS**
UNION DES CAISSES NATIONALES
DE SECURITE SOCIALE

Éditions Eyrolles
61, boulevard Saint-Germain
75240 Paris Cedex 05
www.editions-eyrolles.com



Le code de la propriété intellectuelle du 1^{er} juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique s'est généralisée notamment dans l'enseignement, provoquant une baisse brutale des achats de livres, au point que la possibilité même pour les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée.

En application de la loi du 11 mars 1957, il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement le présent ouvrage, sur quelque support que ce soit, sans autorisation de l'Éditeur ou du Centre Français d'Exploitation du Droit de copie, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris.

© Groupe Eyrolles, 2005
ISBN : 2 212-11544-X

Sommaire

PRÉFACE.....	IX
INTRODUCTION.....	1

CHAPITRE 1

Les principes de la comptabilité	3
1. La comptabilité générale	4
1.1. La classification des comptes d'imputation.....	4
1.2. La codification des comptes d'imputation.....	6
1.3. L'amortissement des investissements.....	7
2. Les comptes de la gestion immobilière	9
2.1. De la gestion immobilière à la comptabilité.....	9
2.2. Les comptes de capitaux (classe 1).....	12
2.3. Les comptes d'immobilisations (classe 2).....	13
2.4. Les comptes de charges (classe 6).....	17
2.5. Les comptes de produits (classe 7).....	31
3. La comptabilité analytique	34

CHAPITRE 2

La codification analytique des postes immobiliers	35
1. Le fonctionnement courant des bâtiments (F)	36
1.1. Les consommations d'énergie et d'eau (FC).....	37
1.1.1. <i>L'énergie (FCE)</i>	37
1.1.2. <i>L'eau (FCO)</i>	38
1.2. Les prestations de nettoyage (FP).....	39
1.3. Les réparations et l'entretien (FR).....	40
1.3.1. <i>Chauffage-climatisation-ventilation-plomberie-</i> <i>sanitaires (FRC)</i>	41
1.3.2. <i>Les installations électriques (FRE)</i>	42
1.3.3. <i>Les ascenseurs et monte-charge (FRA)</i>	43
1.3.4. <i>Les autres équipements et ouvrages (FRD)</i>	44

1.4. L'accueil, la sécurité, la sûreté et le gardiennage (FS)	45
1.4.1. <i>L'accueil (FSA)</i>	45
1.4.2. <i>La sécurité, la sûreté et le gardiennage (FSG)</i>	46
1.4.3. <i>La santé et l'environnement (FSE)</i>	47
1.5. Les espaces extérieurs (FE)	48
1.6. Les dépenses générales de fonctionnement (FG)	49
1.6.1. <i>Les assurances immobilières (FGA)</i>	50
1.6.2. <i>Les taxes immobilières (FGT)</i>	50
1.6.3. <i>La gestion comptable et administrative (FGC)</i>	51
1.6.4. <i>La gestion technique (FGG)</i>	52
2. Les travaux d'investissement des bâtiments (I)	53
2.1. Le gros entretien programmable (IE)	54
2.2. Les améliorations et transformations (IA)	55
2.2.1. <i>Les travaux de première installation (IAP)</i>	55
2.2.2. <i>Les travaux de recloussonnement (IAR)</i>	56
2.2.3. <i>Les autres travaux d'investissement (IAA)</i>	57
3. Les services communs liés à l'exploitation des bâtiments (S)	58
3.1. Le service courrier (SC)	58
3.2. Le téléphone – Les réseaux voix-données-images (ST)	59
3.2.1. <i>Le matériel de téléphonie – voix-données-images (STA)</i>	60
3.2.2. <i>Le personnel du standard (STS)</i>	60
3.3. Le service photocopie (SP)	61
4. Les loyers des bâtiments (L)	62
5. La taxe professionnelle (T)	62
6. Synthèse du plan des codes analytiques	63

CHAPITRE 3

Des coûts d'exploitation au benchmarking immobilier	65
1. La synthèse des coûts d'exploitation	65
2. La construction d'indicateurs de gestion	66
2.1. Les tableaux de données	67
2.2. Les ratios de gestion	67
2.3. Les représentations graphiques	70
3. Vers une démarche de benchmarking immobilier	72
3.1. La place du benchmarking dans la gestion des bâtiments	72
3.2. Les critères d'analyse des postes immobiliers	74
4. L'optimisation de la gestion immobilière	79
4.1. La mise en place d'indicateurs cohérents avec les objectifs	80
4.2. La combinaison d'indicateurs pour maîtriser les performances	81

4.2.1. <i>Les sujets d'analyse</i>	81
4.2.2. <i>Les sources de l'information</i>	83
4.2.3. <i>Le choix de l'information en benchmarking</i>	83
4.3. La mise en œuvre du benchmarking.....	84
4.3.1. <i>Les étapes d'une démarche</i>	85
4.3.2. <i>Illustrations au travers de cas pratiques</i>	86
5. L'intégration de l'immobilier dans un tableau de bord.....	108
Conclusion.....	111

ANNEXES

1. Synthèse des comptes de la gestion immobilière.....	113
2. Tableau synoptique « codes analytiques/comptes d'imputation ».....	119
3. Fiche d'identité des bâtiments.....	129
3 bis. Caractéristiques géographiques.....	131
4. Fiche de synthèse des coûts d'exploitation des bâtiments.....	139
5. Fiche de consommation de l'énergie et de l'eau.....	141

BIBLIOGRAPHIE.....	143
--------------------	-----