



LES GARDIENS D'IMMEUBLES SUR LE DEVANT DE LA SCÈNE

Il y a quelques années encore, la profession de gardien d'immeuble semblait en voie de disparition au profit d'interphones et autres substituts technologiques moins onéreux en apparence. Depuis, l'insécurité de certain quartier et la prise de conscience du besoin de rapports humains ont entraîné une revalorisation de la fonction.

Un décret de décembre 2001 confirme cette tendance en imposant la présence d'un gardien dans certaines zones sensibles et pour des résidences importantes. Ainsi, la fonction de gardien est de moins en moins perçue comme un luxe et, devient de plus en plus un élément indispensable à la bonne marche des copropriétés.

LE GARDIEN ACTIONNE AU QUOTIDIEN LES DIFFÉRENTS ROUAGES NÉCESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ.

Connaissant la plupart du temps l'historique de l'immeuble, le gardien a un rôle précieux à jouer au sein de la copropriété. Il est placé au cœur des relations humaines. C'est lui qui répond aux questions des habitants, comme des visiteurs. Il résout les menus problèmes de la vie courante de l'immeuble. Il connaît les habitudes de chacun et accueille les nouveaux arrivants. Mais il a aussi un rôle de surveillance et doit intervenir lorsque des comportements anormaux risquent de gêner la vie de l'immeuble. Par ailleurs, le gardien surveille les ascenseurs, la chaufferie et prend soin des parties communes en effectuant les tâches d'entretien.

Ces différentes attributions font de lui un relais d'informations privilégié auprès des habitants, comme auprès de l'équipe en charge de la gestion de l'immeuble.

UN STATUT ADAPTÉ À CHAQUE BESOIN

Tout salarié d'immeuble assure des services très divers qui ne sont pas forcément les mêmes suivant leur statut et selon les copropriétés. Ces prestations ont un coût et entraînent des obligations légales.

Qu'il soit gardien, concierge ou employé d'immeuble, il est, dans tous les cas, salarié du syndicat des copropriétaires et soumis à des dispositions légales précises. La Convention Collective du 11 décembre 1979 fixe ses conditions de travail et de rémunération.

L'avenant du 1er janvier 1995 classe les emplois dans l'une des deux catégories suivantes :

- la catégorie A regroupe les employés qui travaillent à temps partiel, selon un nombre d'heures déterminées. Il n'a pas, en principe de mission surveillance et de gardiennage. Il ne bénéficie donc généralement pas de logement de fonction.

- la catégorie B concerne l'employé qui travaille à temps plein. Il compte parmi ses missions la surveillance, la garde et l'entretien de l'immeuble. Son contrat de travail décompte de manière précise les tâches qui lui ont été attribuées en fonction des équipements existants et des vœux émis par les copropriétaires. Chaque fonction est appréciée en « unité de valeur » appelée UV. Ainsi, la distribution du courrier équivaut à 12 UV, s'il est déposé dans les boîtes aux lettres et à 30 UV, s'il est porté à domicile. Au total, un emploi à temps plein correspond en théorie à 10 000 UV. Son salaire dépend de son niveau de qualification (1 à 6) et se trouve modulé en fonction du taux d'emploi et de la prime d'ancienneté.

Quelle que soit la catégorie, il bénéficie d'un 13^{ème} mois et – comme tout salarié – de congés payés* et, en cas de maladie de congé maladie. Enfin, il profite d'avantages en nature comme un logement au sein de l'immeuble.

DANS LE CAS D'UNE SUPPRESSION DE POSTE...

Si l'employeur est un syndicat des copropriétaires, l'organe agissant reste le syndicat. C'est lui qui embauche, établit le contrat de travail, rémunère, supervise, octroie des primes, remplace ou licencie. Dans le cas où il est question de modifier la fonction de surveillance

de l'immeuble, la décision est prise par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Elle nécessite l'unanimité pour la suppression pure et simple du poste de gardien si la fonction de gardien est indispensable à la destination de l'immeuble en raison notamment du standing. Au-delà de la question des majorités nécessaires à une telle décision, la question de supprimer ce poste ou d'en modifier les tâches doit être mûrement réfléchie. Il est souvent très difficile d'évaluer correctement l'ampleur de la tâche fournie. En ce sens, il n'y a pas de schéma standard, chaque copropriété connaît ses particularités et doit en tenir compte.

UNE SITUATION ADAPTÉE À L'IMMEUBLE

Au-delà d'une revalorisation des tâches de surveillance, le choix d'un gardien ne se pose pas nécessairement. En effet, les immeubles ne disposent pas systématiquement d'une loge et la taille de certaines copropriétés ne justifie pas toujours la présence d'un gardien. L'employé extérieur à l'immeuble est alors moins coûteux.

*L'employeur doit alors pourvoir au remplacement total ou partiel du gardien et en supporter la charge. Chaque remplaçant fait l'objet d'un contrat de travail distinct du contrat du gardien habituel. Il est rémunéré directement par la copropriété.

LES DERNIÈRES RÉFORMES...

Parallèlement aux besoins des copropriétés, des lois récentes ont contribué à moderniser la profession des gardiens d'immeuble :

1) le sort de l'astreinte de nuit a été réglé le 24 octobre 2001 par l'avenant à la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeuble. Il s'applique à tous les contrats de travail signés après le 1^{er} janvier 2003.

Cette lourde tâche tendait, de fait, à disparaître depuis plusieurs années. L'objectif principal était d'assurer la surveillance des équipements communs (ascenseur, chaufferie...) pour une intervention rapide même en pleine nuit. En conséquence, il a donc été décidé que les tableaux électriques des services généraux ainsi que les alarmes devraient être enlevés de la loge et installés dans les parties communes. Souvent, des solutions de remplacement, comme la

télésurveillance des ascenseurs et de la chaufferie ont déjà été mises en œuvre par le gérant de l'immeuble en concertation avec les copropriétaires, les prestataires et les gardiens.

2) en raison de la montée du sentiment d'insécurité dans les grandes villes, le décret du 28 décembre 2001 entre dans le cadre d'une série de mesures destinées à améliorer la sécurité des habitants de grands ensembles. Il impose à tout propriétaire public ou privé, bailleur unique de plus de 100 logements, d'embaucher un gardien par tranche de 100 logements. Cette obligation s'applique aux immeubles situés dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) depuis le 1^{er} janvier 2002, mais également dans les villes de plus de 25 000 habitants et les agglomérations de 50 000 habitants depuis le 1^{er} janvier 2003.