



Gardien d'immeuble

Rome K2501

1 Le métier

Le métier : Gardien d'immeuble

En charge de la surveillance et de l'entretien d'un immeuble ou d'un ensemble d'habitations, le **gardien (ou concierge)** assure une présence active qui favorise la qualité de vie des habitants. Homme de terrain, doté de sens pratique et de qualités relationnelles, son esprit de service lui sera utile pour répondre à toutes les sollicitations concernant la vie quotidienne des occupants.

Concierge ou gardien d'immeuble ? Les deux noms de métier sont possibles, mais le terme « gardien d'immeuble » tend à s'imposer.

Nettoyage, petite maintenance et gestion locative.

Assurer le gardiennage d'un immeuble implique une grande polyvalence :

- prendre en charge l'entretien au quotidien : nettoyage des halls d'entrée, des escaliers, entretien des vide-ordures, distribution du courrier, petit bricolage dans les parties communes,
- réaliser une partie de la gestion locative : perception des loyers, traitement des réclamations, réception des entreprises chargées de réaliser des travaux, visite des logements vacants, état des lieux d'entrée.
- assurer la sécurité des locataires ou des propriétaires : surveillance des abords des bâtiments, identification des risques d'incidents, rappel des réglementations,
- hygiène et environnement : organisation du nettoyage prenant en compte les lieux sensibles, gestion du tri sélectif,

Premier interlocuteur des locataires.

Le gardien entretient au quotidien un climat positif par sa disponibilité. Se sentir utile et pouvoir rendre des services dans le cadre de sa fonction est un des plaisirs du métier : garder des clés, arroser des plantes, etc., participent à la bonne entente au sein de l'immeuble. Il a un rôle de médiation entre les locataires. Il est aussi à l'interface du bailleur (le propriétaire loueur) et des locataires. Les conflits éventuels peuvent générer un stress ressenti par nombre d'entre eux.

2 Le marché du travail

Sur quels postes débiter dans le métier ?

Rarement des premiers postes.

Les débutants dans le métier sont le plus souvent des professionnels entamant une seconde carrière. Leur maturité personnelle ou les connaissances acquises dans leur ancien emploi leur servent pour s'intégrer d'emblée dans la fonction.

S'insérer dans un emploi d'employé d'immeuble.

Ce métier qui concerne le nettoyage et l'enlèvement des ordures ménagères donne une première expérience, valorisée lors de recrutements de gardien. Les organismes d'habitat social privilégient souvent une évolution interne.

Il est aussi possible d'exercer au sein d'une régie de quartier.

Et demain ?

Plus de gardiens, d'agents de surveillance ou de digicodes ?

En France, dans le parc privé, 73 % des immeubles en copropriété disposent d'un interphone ou d'un digicode, 41 % d'un gardien. Ces choix correspondent à des logiques différentes. Le gardien est majoritairement présent dans les grands ensembles de l'habitat social HLM, où il assure un rôle de médiation sociale.

Des prévisions de recrutement modérées.

C'est la vision à moyen terme des services du Ministère de l'emploi, même si de prochains départs à la retraite sont prévisibles dans ce métier, à la moyenne d'âge plutôt élevée.

L'impact du décret instaurant des gardiens dès qu'un ensemble d'habitations totalise 100 logements est en voie d'achèvement. Le nombre de maisons individuelles, ne nécessitant pas de gardien croît plus vite que le nombre des logements en immeubles collectifs. Et ceux-ci sont de plus petite taille et n'exigent pas de gardien.

Les évolutions professionnelles internes souvent privilégiées.

C'est le cas pour certains organismes d'habitat social. Les postes de gardiens restant à pourvoir prochainement devraient faire appel, dans la majorité des cas, à d'anciens employés d'immeubles. Les autres emplois mobiliseront des contrats ordinaires ou de professionnalisation.

Le métier de gardien d'immeuble : une solution de logement ?

Beaucoup de candidats recherchent ces postes afin d'être logés. Mais ce cas de figure est devenu plus rare, afin de protéger la vie privée : les gardiens logés sont fréquemment sollicités 24H sur 24H. Aujourd'hui, seulement 1 gardien sur 5 est logé par les employeurs de l'habitat social.

Pourtant, si les difficultés de recrutement persistent, un regain d'offres d'emploi de gardiens logés pourrait s'annoncer.

De plus en plus rarement un emploi de fonctionnaire.

Tous métiers confondus, la part des organismes HLM privés va augmenter et le nombre des emplois publics diminuer. Le tout récent regroupement des OPAC et des offices d'HLM en « offices publics de l'habitat » accentue cette tendance : les nouveaux gardiens recrutés auront des contrats privés

Vers le « gestionnaire d'immeuble ».

Une des difficultés du métier tient à sa polyvalence. Chargé du nettoyage, il est aussi responsable de tâches techniques plus complexes, souvent méconnues par les habitants. Pour pallier à cette non reconnaissance, les organismes d'habitat social mettent en place des « gestionnaires d'immeuble ». Les responsabilités sont les mêmes, mais les tâches de nettoyage et d'enlèvement des ordures sont confiées à des agents d'entretien, employés par des sociétés de nettoyage ou des régies de quartier. Le développement du métier reste lié à ses possibilités de financement. Seules les tâches de nettoyage sont récupérables sur les charges locatives.

3 Evoluer

Je veux évoluer dans le métier ou dans le secteur professionnel.

Le gardien, dans sa carrière, doit être attentif à l'usure physique ou psychologique et réfléchir à des évolutions internes ou externes. Ces évolutions sont plus difficiles lorsque le gardien est employé par un particulier ou une société immobilière privée.

Evoluer hiérarchiquement au sein des entreprises sociales d'habitat.

Le gardien peut devenir gestionnaire d'immeuble. Le métier reprend les tâches de gardien, mais sans la charge du nettoyage et de l'enlèvement des ordures.

Le « responsable de secteur » encadre plusieurs gardiens. Ces tâches de coordination d'équipe nécessitent des grands ensembles (plus de 1000 logements), ou une volonté spécifique de l'organisme.

Evoluer hiérarchiquement au sein de la fonction publique territoriale.

Le gardien d'immeuble évolue vers « gardien d'immeuble qualifié », puis « gardien d'immeuble principal » et « gardien d'immeuble en chef ». Au sein de ces deux derniers postes, nécessitant plusieurs années d'expérience, il aura à assurer la coordination technique d'agents d'entretien et d'employés d'immeubles.

Se diriger vers un métier proche : agent de sécurité incendie.

Il est chargé de la protection incendie de deux types d'immeubles : ceux recevant du public, ceux classé « IGH » (immeuble de grande hauteur). Il effectue des rondes préventives, vérifie l'état du matériel et des moyens de secours, participe aux interventions de lutte contre l'incendie. Exercer ce métier demande une certification particulière : le SSIAP (Service de Sécurité Incendie et d'Assistance aux Personnes). Cette qualification est aussi nécessaire pour devenir régisseur et assurer l'encadrement de plusieurs gardiens.

Agent de gestion locative.

Le métier nécessite des connaissances juridiques adaptées et une bonne maîtrise de l'écrit.

Cette fiche a été produite par l'ORM PACA

