

PEUT-ON SE PASSER DE GARDIEN EN COPROPRIÉTÉ ?

Son salaire peut représenter plus de la moitié du budget d'un immeuble. Dès lors, la tentation de supprimer le poste grandit dans certaines copropriétés. Mais est-ce une si bonne idée ?

© VALÉRIE VALIN-STEIN

→ **Extrait**
 d'un article
 de 6 pages
 du n° 1138 de
 novembre 2017

Dans sa version intégrale, cet article :
 ▶ détaille les tâches qui peuvent être confiées à un gardien ;
 ▶ compare le coût et les services rendus par un gardien, un employé d'immeuble ou une société de nettoyage.

Le Particulier
 vous donne des pistes pour réduire vos charges

Votre gardien va bientôt partir à la retraite et vous êtes confronté au dilemme suivant : en embaucher un nouveau ou supprimer définitivement le poste ? Dans le second cas, il vous faudra recruter un employé d'immeuble ou faire appel à une société de services. Si ces deux options permettent généralement de réaliser des économies, elles s'accompagnent souvent d'une dégradation plus ou moins sensible de la qualité du service à laquelle vous étiez, jusqu'alors, habitué. Les économies sont d'autant plus substantielles que l'ancienne loge devenue inutile peut être mise en vente. Avant de prendre une décision, mieux vaut évaluer précisément vos attentes et vos exigences pour l'entretien de votre copropriété.

UNE PRÉSENCE ACTIVE

Les professionnels considèrent qu'un gardien d'immeuble est « rentable » à partir de 80 ou 100 logements. Mais sa « rentabilité » est parfois moins évidente. Dans les copropriétés des beaux quartiers, le poste de gardien est un élément de standing. « Et dans les secteurs où la délinquance est importante, sa présence est dissuasive et limite le vandalisme. Ce qui évite des frais aux copropriétaires, notamment de primes d'assurance », souligne Jean-François Eon, directeur du courtier en syndic Syneval.

La perception dépend aussi de la sociologie de l'immeuble. Pour les personnes âgées, un gardien est rassurant. « Il peut appeler le médecin ou les pompiers en cas de problème, mais aussi rendre de menus services, comme acheter des médicaments ou sortir le chien », ajoute Jean-François Eon.

UN POSTE COÛTEUX

« En moyenne, le salaire du gardien représente 20 % du budget d'une copropriété. En l'absence de chauffage collectif, ce poids peut dépasser 40 %. J'ai même pu observer une copropriété de 18 lots dans laquelle sa rémunération représentait près de 55 % du budget prévisionnel ! », raconte Édouard-Jean Clouet, cofondateur de meilleurecopro.com, une start-up qui aide les copropriétés à réduire leurs charges. Selon lui, « un gardien à pleintemps revient annuellement à 40 000 € ».

Au salaire s'ajoutent les avantages en nature. Le logement, bien sûr (une loge de 20 m² peut se louer, à Paris, autour de 500 € par mois), mais pas seulement. « Traditionnellement, c'est la copropriété qui assume les frais d'électricité du gardien, son chauffage, ses factures d'eau, de téléphone et sa taxe d'habitation », note Édouard-Jean Clouet. Sans compter son remplacement lors de ses congés ou de ses éventuels arrêts maladie, ou encore ses indemnités de départ en retraite.

Gardien, employé d'immeuble ou société de nettoyage ?

Pour vous aider à comparer le coût de ces 3 solutions, nous avons calculé le budget annuel pour 2 copropriétés de taille différente.

Immeuble haussmannien de 30 lots, avec une loge de gardien de 20 m², un ascenseur et une cour de 50 à 100 m² avec quelques arbustes.

Prestations	Gardien ⁽¹⁾	Employé ⁽²⁾	Société de nettoyage ⁽³⁾
Forfait	-	-	6 000 €
Salaire brut	14 200 €	7 000 €	Inclus
Cotisations sociales et retraite, taxes sur les salaires, réduction Fillon	5 400 €	2 700 €	Inclus
Visite médicale, audit conditions de travail...	300 €	300 €	Inclus
Produits d'entretien	700 €	700 €	Inclus
Changement d'ampoules	300 €	300 €	Inclus
Mise à disposition et entretien de la loge	4 000 €	-	Inclus
Remplacement pendant les congés	2 300 €	1 100 €	Inclus
Provision pour le départ en retraite (3 % du salaire brut)	600 €	300 €	Inclus
Frais de gestion du personnel par le syndic (inclus dans son forfait)	300 €	300 €	0 €
Coût total	28 100 €	12 700 €	6 000 €

(1) Service permanent, contrat à 67 % (contrat minimal pour gardien à « service permanent », c'est-à-dire assurant une surveillance en journée), 6 700 UV dont sortie des poubelles. (2) Service non permanent, contrat à 34 % (équivalent à toutes les tâches du gardien, sans la surveillance en journée) dont sortie des poubelles. (3) Deux passages hebdomadaires et sorties des poubelles.

Immeuble de 100 lots, avec une loge de 20 m², 3 ascenseurs, des caves, 100 places de parking en sous-sol et une cour de 100 à 200 m² avec quelques arbustes.

Prestations	Gardien ⁽¹⁾	Employé ⁽²⁾	Société de nettoyage ⁽³⁾
Forfait	-	-	23 500 €
Salaire brut	25 400 €	25 400 €	Inclus
Cotisations sociales et retraite, taxes sur les salaires, réduction Fillon	9 700 €	9 700 €	Inclus
Visite médicale, audit conditions de travail...	300 €	300 €	Inclus
Produits d'entretien	1 500 €	1 500 €	Inclus
Changement d'ampoules	600 €	600 €	Inclus
Mise à disposition et entretien de la loge	4 000 €	-	Inclus
Remplacement pendant les congés	3 400 €	3 400 €	Inclus
Provision pour le départ en retraite (3 % du salaire brut)	1 000 €	1 000 €	Inclus
Frais de gestion du personnel par le syndic (inclus dans son forfait)	300 €	300 €	0 €
Coût total	46 200 €	42 200 €	23 500 €

(1) Temps plein, 10 000 UV et sortie des poubelles. (2) Contrat à temps plein et sortie des poubelles. (3) Contrat de 2 heures par jour et sortie des poubelles.



CONCLUSION Le coût d'un gardien et de son logement est très élevé pour une petite copropriété. La différence avec l'employé est moins grande dans un immeuble de 100 lots. Dans tous les cas, la société de nettoyage revient moins cher. Mais elle n'assure pas la surveillance, la réception ni la distribution du courrier.

Étude comparative réalisée avec l'aide de Meilleurecopro.com

