

OBSERVATOIRE



## ANALYSE DES EFFETS DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE & ÉNERGÉTIQUE

Gardiens, concierges et employés d'immeubles

juin 2024



**A**u sein de la branche des Gardiens, concierges et employés d'immeubles, une tension se dessine entre les risques inhérents à l'activité et l'importance de ce rôle. En effet, d'un côté la hausse des coûts de construction des immeubles en lien avec les réglementations et le coût de l'énergie et des matières premières entraînent une diminution voire une disparition des surfaces allouées au gardiennage, menaçant structurellement les activités de la branche professionnelle.

Et d'un autre côté, le rôle des gardiens, concierges et employés d'immeubles s'élargit avec le contrôle et le suivi de la consommation d'eau et d'énergie dans les immeubles,

ou encore le suivi du tri des déchets. Ces tâches comportent notamment un rôle accru de sensibilisation des usagers, qui sont un chaînon essentiel de la transition écologique et énergétique dans le parc résidentiel.

Le besoin de compétences des professionnels évolue aussi du fait de la réglementation. La loi Labbé a notamment interdit l'utilisation de produits d'entretien nocifs pour la santé et l'environnement dans les espaces communs des immeubles et copropriétés, et de certains produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts. Il convient donc d'informer et de former les gardiens, concierges et employés d'immeubles à ces évolutions réglementaires.



## CLÉS DE LECTURE SUR LA BRANCHE PROFESSIONNELLE

### ACTIVITÉS DE LA BRANCHE PROFESSIONNELLE

La branche des Gardiens, concierges et employés d'immeubles regroupe le personnel disposant ou non d'un logement de fonction et chargé d'assurer la garde, la surveillance et l'entretien – ou une partie de ces fonctions seulement – des immeubles ou ensembles immobiliers et de leurs abords et dépendances, qu'ils soient affectés à l'habitation, à l'usage commercial ou professionnel, placés sous le régime de la copropriété, donnés en location, ou inscrits à une association syndicale de propriétaires (ASP), quel que soit le régime juridique de l'employeur.

Dans cette branche sont regroupés plusieurs types de métiers tels que gardiens ou concierges à service partiel ou complet.

L'activité de la branche professionnelle est définie dans l'article 1<sup>er</sup> de la Convention collective nationale du 27 avril 2009 (IDCC 1043) : [https://www.legifrance.gouv.fr/conv\\_coll/id/KALICONT000005635953](https://www.legifrance.gouv.fr/conv_coll/id/KALICONT000005635953).

### CHIFFRES CLÉS



51 400  
ENTREPRISES<sup>1</sup>



52 145  
ÉTABLISSEMENTS



53 489  
SALARIÉS<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Entreprises, établissements et salariés relevant du champ Opco EP. Source Collecte URSSAF 2023 – Masse salariale 2022. Les établissements employeurs comptabilisés sont ceux avec au moins un salarié, le nombre de salariés est mesuré en ETP. <sup>2</sup> Effectif annuel moyen 2022 URSSAF.

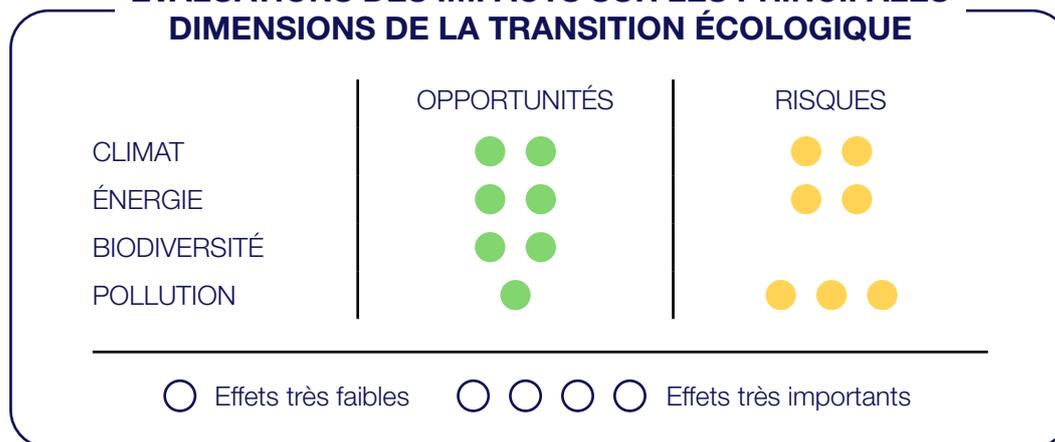


## LES ENJEUX DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGETIQUE

Les principaux enjeux sont :

- un rôle de contrôle accru : vérification du tri des déchets; surveillance des systèmes hydrauliques et énergétique ;
- sensibilisation à la TEE auprès des usagers / habitants de l'immeuble ;
- faire face à de nouveaux facteurs de pénibilité (exposition à des températures élevées et à des polluants atmosphériques).

### ÉVALUATIONS DES IMPACTS SUR LES PRINCIPALES DIMENSIONS DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



3  
7



### PRINCIPALES OPPORTUNITÉS

Le rôle de ces professionnels est valorisé grâce à de nouvelles missions : suivi et gestion des performances énergétiques des bâtiments avec une surveillance de la consommation énergétique et de la consommation en eau. Ils sont les garants du bon fonctionnement des équipements, il leur revient de signaler tout dysfonctionnement, de prévenir lorsqu'ils observent un problème ou de signaler des améliorations possibles permettant de faire des économies d'énergies.

De plus, les nouvelles lois environnementales relatives à la composition des produits d'entretien tels que les Règlements Européens assurent un meilleur respect de l'environnement tout en protégeant mieux la santé du travailleur et améliore ses conditions de travail.

Enfin, les professionnels de la branche professionnelle sont dans une position privilégiée pour sensibiliser les habitants des immeubles et copropriétés aux enjeux en lien avec la biodiversité des espaces verts.



### PRINCIPAUX RISQUES

Les principaux risques concernent la santé et le bien-être des travailleurs. En effet, ces derniers sont confrontés à des conditions de travail de plus en plus difficiles avec les fortes chaleurs estivales. À cela s'ajoute l'utilisation de produits chimiques nocifs pour leur santé et pour l'environnement. Ils sont souvent exposés aux polluants atmosphériques et aux solvants ménagers dans la copropriété.



## LES EFFETS LIÉS AUX QUESTIONS CLIMATIQUES

Le changement climatique entraîne une augmentation des températures dans l'Hexagone provoquant une hausse de la fréquence d'arrosage des espaces verts pour les travailleurs du secteur. Cela génère une hausse de la charge globale de travail pour ces derniers.

Le réchauffement climatique impacte négativement leurs conditions de travail. Ils sont tenus d'entretenir et de maintenir la propreté des espaces collectifs à tous les étages des immeubles. L'été, les gardiens peuvent être exposés à de fortes températures dans les espaces communs souvent non climatisés, en particulier les derniers étages des immeubles.



## IMPACTS LIÉS AUX QUESTIONS ÉNERGÉTIQUES

L'inflation énergétique et la nécessité de rénovation thermique représentent une véritable opportunité pour les travailleurs de la branche professionnelle. En effet, ces derniers peuvent avoir le rôle de facilitateur vigilant pour la transition écologique et énergétique : en cas de pertes

d'énergies repérées, le gardien peut être en mesure de prévenir la copropriété. Sa bonne entente avec les copropriétaires et sa connaissance de ces derniers peuvent lui permettre de trouver les bons leviers qui mèneront à l'amorce des travaux au sein de l'immeuble.



## LES EFFETS LIÉS AUX QUESTIONS DE RESSOURCES ET DE BIODIVERSITÉ

Il existe un risque pour les concierges et les gardiens d'immeubles lié à la ressource en eau. En effet, ces derniers sont tenus d'entretenir les espaces verts en assurant

un arrosage régulier. Or, du fait de certaines restrictions d'eau durant les périodes de sécheresse, cette partie de leur activité peut être mise à mal.



## LES EFFETS LIÉS AUX QUESTIONS DE POLLUTIONS, DÉCHETS ET CIRCULARITÉ

Les professionnels sont exposés à plusieurs sortes de pollution dans l'exercice de leur métier.

La composition nocive des produits d'entretien utilisés par les travailleurs constitue un risque pour leur santé et l'environnement. Le manque d'aération des parties communes les expose à la pollution routière sans possibilités de s'y soustraire. À cela s'ajoute la pollution existante dans certains lieux de l'immeuble. Les concierges sont ainsi exposés à la forte humidité et aux champignons dans les sous-sols et les caves avec un risque additionnel pour leur santé.

Concernant la gestion des déchets, la branche professionnelle est particulièrement touchée par l'évolution réglementaire, notamment avec la Loi Grenelle 2 (2010) qui encadre le tri des biodéchets. Cela représente une nouvelle forme de contrainte dans leur travail. Le tri du verre peut représenter un autre risque pour la santé du travailleur, car il peut se couper en manipulant le verre.

Le gardien est vu comme un maillon essentiel dans la gestion des déchets de l'immeuble et dans son entretien.

Par ailleurs, de nouvelles règles portant sur la composition

des produits d'entretien utilisés par les concierges leur permettent de disposer de produits moins nocifs pour leur santé et l'environnement, comme le savon noir, le bicarbonate ou le vinaigre blanc par exemple.

La loi de février 2020 portant sur la lutte contre le gaspillage et sur l'économie circulaire favorise le développement du tri sélectif (à partir de 2023, de nouvelles règles sur la collecte des biodéchets et l'extension du tri sélectif dans l'espace public ont été introduites). Le tri des déchets et leur gestion doivent se faire de façon plus minutieuse et stricte. Le gardien d'immeuble se voit ainsi confier cette tâche de veiller au respect et à l'application de ces règles, il en est le garant pour éviter que les services de ramassage ne rejettent les poubelles, par exemple. De nouvelles missions lui sont alors confiées comme la gestion de composts. Cette bonne gestion peut ainsi donner lieu à une prime de tri sélectif pour le gardien, constituant un petit complément de revenu pour ce dernier.

Le besoin de lien social peut permettre d'accentuer le rôle majeur du gardien comme vecteur social entre les parties prenantes.



## LES TERRITOIRES ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE



### VARIATIONS MILIEU RURAL / MILIEU URBAIN

L'activité de la branche professionnelle se localise principalement en milieu urbain (95 % de l'activité) avec une implantation forte dans les résidences de standing.



### SINGULARITÉS RÉGIONALES

Code du Travail, 2009 | Convention collective Gardiens, concierges et employés d'immeubles  
Délégation générale à l'emploi et à la formation professionnelle, 2008 | Synthèse prospective formation-emploi.



### TENDANCES À L'HORIZON 2030

Ces travaux n'ont pas permis d'identifier les tendances à l'horizon 2030.



## LES EFFETS SUR LES MÉTIERS ET LES COMPÉTENCES

5  
7

### PRINCIPAUX MÉTIERS DE LA BRANCHE PROFESSIONNELLE AVEC UN EFFET LIÉ À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

Les principaux métiers de la BP impactés par la transition écologique et énergétique sont les gardiens d'immeubles, les concierges et les employés d'immeubles.

### PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES MÉTIERS DE LA BRANCHE PROFESSIONNELLE LIÉES À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

Au cours des formations pour les acteurs de cette branche professionnelle, la priorité est surtout donnée à la protection de la santé du salarié et des habitants de l'immeuble. La protection de l'environnement découle alors des mesures relatives à la santé humaine. L'intérêt donné à la transition écologique et énergétique leur paraît ainsi secondaire.

On note toutefois une évolution des compétences qui devrait mener à une formation à l'énergie et à l'environnement. Ainsi, avec le développement des bâtiments végétalisés, le gardien devra acquérir de nouvelles compétences pour veiller à son bon entretien et repérer tout problème. Cela s'applique aussi au suivi et au repérage de toute anomalie concernant la consommation d'eau et d'énergie dans un contexte d'inflation énergétique et de raréfaction de l'eau.

De plus, jusqu'à présent, les missions effectuées par les gardiens n'incluaient pas systématiquement de jardinage. Cela peut se limiter à de l'arrosage, au désherbage, etc. Désormais, une partie plus importante des effectifs de la branche professionnelle pourra être amenée à effectuer des travaux d'embellissement des jardins et des espaces verts. Cela nécessite de nouvelles connaissances pour créer et maintenir cette biodiversité prenant la forme de ces nouveaux agréments.

On notera que l'aspect écologique est souvent un «plus» dans les compétences. La branche professionnelle recommande une formation sur les enjeux environnementaux, mais cela est au bon vouloir de chaque copropriété et nécessite d'y consacrer un temps normalement consacré aux tâches de la copropriété.

## ■ ÉVOLUTIONS DE COMPÉTENCES ATTENDUES DANS LA BRANCHE PROFESSIONNELLE



**Modification du rôle du gardien** qui devient un moyen de sensibiliser les habitants aux enjeux climatiques ;

**Formations en développement** pour l'entretien des systèmes énergétiques et sensibilisation aux enjeux écologiques ;

**Achats de produits d'entretien plus respectueux** de l'Homme et de l'environnement ;

**Vigilance accrue** et rôle fondamental dans la détection de déperdition énergétique, de pollution et d'amélioration à apporter ;

**Complexification de la gestion des déchets** et des biodéchets.



## GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS UTILES

- **Énergie** : production, distribution, gestion et consommation d'une énergie par ou pour les entreprises de la branche. Elle est d'origine renouvelable (solaire, éolienne...) ou non (pétrole, gaz naturel, charbon...).
- **Changement climatique** : modification durable des conditions climatiques (températures, pluviométrie, élévation du niveau de la mer, phénomènes exceptionnels...) du fait des activités humaines, des mesures pour limiter ces phénomènes ou atténuer leurs effets.
- **Pollutions/déchets** : présence excessive de résidus solides, liquides ou gazeux résultant de l'activité humaine, néfastes pour les écosystèmes et/ou la santé humaine.
- **Circularité ou économie circulaire** : activité économique limitant la consommation ou le gaspillage de ressources (eau...), par l'éco-conception d'un produit/service ou la revalorisation de ressources déjà utilisées.
- **Ressources et biodiversité** : éléments naturels d'intérêt économique (minéraux, eau potable etc.) et êtres vivants de toutes origines (espèces faune/flore et populations par espèce, écosystèmes aquatiques...).

## PROJET ET MÉTHODOLOGIE

Cette étude a été réalisée par Opco EP dans le cadre de l'Engagement de Développement de l'Emploi et des Compétences (EDEC) transition écologique et énergétique cofinancé par l'État (DGEFP) avec le concours des cabinets Model RH, Olecio et EY.

Le projet d'Opco EP a pour finalité de déployer une méthode d'analyse des effets de la transition écologique et énergétique (TEE) sur les modèles économiques des entreprises de proximité pour mieux les accompagner dans l'anticipation de leurs besoins métiers et compétences en lien avec la TEE.

Méthodologiquement, les travaux ayant permis l'élaboration de cette note s'appuient sur :

- Une grille d'analyse spécifiquement conçue pour l'analyse complète des effets de la transition écologique et énergétique sur les entreprises de

proximité. Cette grille combine les approches françaises et internationales les plus robustes tout en s'adaptant à la réalité des entreprises de proximité. Elle permet de repérer l'ensemble des enjeux et leurs impacts potentiels sur les besoins métiers/compétences.

- Une recherche documentaire large pour tous les sujets du périmètre (énergies, climat, biodiversité, pollutions, ressources dont eau potable, etc.), couvrant l'ensemble des publications (spécialisées et grand public) de la branche professionnelle et de la filière nationale dans laquelle elle s'inscrit (principales sources utilisées ci-dessous).
- Une traduction des enjeux écologiques proposée par les experts auprès de la branche professionnelle, débattue au travers d'entretien(s) d'affinage des résultats avec des experts et d'ateliers multibranches.

## SOURCES

Opco EP, 2022	Panorama de la Branche professionnelle des Gardiens, concierges et employés d'immeubles : <a href="https://www.opcoep.fr/ressources/centre-ressources/branches/gardien-concierge/panorama-gardiens-concierges-employes-immeubles-opcoep.pdf">https://www.opcoep.fr/ressources/centre-ressources/branches/gardien-concierge/panorama-gardiens-concierges-employes-immeubles-opcoep.pdf</a>
Code du Travail, 2009	Convention collective Gardiens, concierges et employés d'immeubles : <a href="https://www.legifrance.gouv.fr/conv_coll/id/KALICONT000005635953">https://www.legifrance.gouv.fr/conv_coll/id/KALICONT000005635953</a>
Délégation générale à l'emploi et à la formation professionnelle, 2008	Contrat d'étude prospective : Gardiens d'Immeuble, concierges et Employés d'immeuble. <a href="https://www.opcoep.fr/ressources/centre-ressources/official/branches-pro/CEP-gardiens-concierges.pdf">https://www.opcoep.fr/ressources/centre-ressources/official/branches-pro/CEP-gardiens-concierges.pdf</a>

En complément des recherches documentaires, des entretiens ont pu être réalisés avec des professionnels et/ou des experts de la branche professionnelle.