



MINISTÈRE
DU TRAVAIL, DE LA SANTÉ,
DES SOLIDARITÉS
ET DES FAMILLES

Liberté
Égalité
Fraternité

Opco ep
OPÉRATEUR DE COMPÉTENCES
DES ENTREPRISES DE PROXIMITÉ

OBSERVATOIRE



Rapport sur les impacts de la transition écologique et énergétique dans la branche des Gardiens, Concierges et Employés d'immeuble

16 septembre 2025



SOMMAIRE

(cliquer sur le paragraphe pour naviguer dans le document)

INTRODUCTION

1. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODOLOGIE DES TRAVAUX

2. ANALYSE PROSPECTIVE DES IMPACTS DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

- a. Évolutions liées au changement climatique
- b. Évolutions liées aux consommations d'énergies
- c. Évolutions dans la gestion durable de l'eau
- d. Évolutions dans la gestion des risques de pollutions
- e. Évolutions dans la gestion des déchets et la promotion de l'économie circulaire
- f. Évolutions dans la lutte contre l'érosion de la biodiversité
- g. Évolution urbaine et aménagement du territoire
- h. Densification urbaine et pression foncière
- i. Évolution démographique et sociétale
- j. Zoom sur les spécificités des zones littorales
- k. Zoom sur les spécificités des zones montagneuses
- l. Synthèse des impacts métiers et compétences de la transition écologique et énergétique

3. ANALYSE DES RÉPONSES A L'ENQUÊTE STATISTIQUE

4. ARTICULATION AVEC L'OFFRE DE FORMATION CARTOGRAPHIÉE

5. SYNTHÈSE ET PISTES D'ACTION

ANNEXES



INTRODUCTION

La transition écologique et énergétique transforme en profondeur nos sociétés, nos modes de vie et les organisations du travail. Elle implique une redéfinition progressive des priorités et des usages de l'habitat collectif, y compris ceux qui participent au quotidien à la qualité de vie des habitants. Cela impacte l'ensemble des métiers de la branche des gardiens, concierges et employés d'immeuble qui sont à la croisée des enjeux sociaux, techniques, démographiques et environnementaux.

Cela concerne, selon les organisations de résidence, les métiers de gardiens d'immeuble et/ou d'employés d'immeuble mais aussi des métiers dépendant d'autres conventions collectives, comme ceux de gestion de résidence voire de comptabilité / paie qui ont également un rôle dans cette transition, le plus souvent à distance.

Traditionnellement centrés sur l'entretien des bâtiments, la relation de proximité avec les résidents et la surveillance des lieux, ces métiers évoluent dans un environnement marqué par des objectifs croissants de sobriété énergétique, de durabilité des bâtiments, de gestion responsable des ressources, et de sensibilisation des usagers. À travers les politiques publiques de rénovation énergétique, les engagements des bailleurs sociaux, les nouvelles attentes des copropriétés ou encore l'essor de pratiques plus responsables dans l'habitat collectif, les salariés sont progressivement amenés à intégrer dans leurs missions des dimensions nouvelles liées à l'écologie et à l'efficacité énergétique.

Dans ce contexte, cette étude prospective vise à anticiper les impacts de la transition écologique et énergétique sur la branche des gardiens, concierges et employés d'immeuble, en se concentrant sur quatre axes clés :

1. L'évolution des métiers : comment les activités se transforment-elles à la lumière des enjeux environnementaux ?
2. Les compétences attendues : quelles nouvelles connaissances, et quels savoir-faire et savoir-être deviendront nécessaires pour s'adapter à la transition écologique et énergétique ?
3. Les pratiques sur le terrain : comment les salariés intègrent-ils déjà (ou non) les enjeux écologiques dans leur quotidien et quelles leçons peut-on en tirer pour diffuser ces pratiques au sein de la branche, lorsque le contexte s'y prête ?
4. Les besoins en formation ou, plus généralement, de montée en compétences : quels contenus, formats et parcours de formation faut-il imaginer pour accompagner cette évolution ?

Dans ce cadre, le rôle du présent rapport est de lister et hiérarchiser les facteurs de prospective afin de répondre aux questions ci-dessus. Il est complété, en annexe, par une note d'analyse des pratiques de transition écologique et énergétique déjà constatées sur le terrain, destinée à informer les salariés de la branche.

Qu'ils interviennent dans des immeubles sociaux ou privés, en milieu urbain dense ou dans des zones périurbaines, ces professionnels sont en contact direct avec les habitants, les équipements techniques, et les enjeux de confort, de sécurité et de consommation. Ils peuvent ainsi devenir des acteurs clés de la transition, reconnus, formés et soutenus dans cette transformation.

Cette étude ambitionne ainsi de contribuer à une meilleure compréhension des mutations à l'œuvre et à venir, afin d'outiller les acteurs du secteur – branches professionnelles, employeurs, organismes de formation, institutions – dans la construction de parcours professionnels durables, attractifs et en phase avec les exigences écologiques de demain.



PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

Quelles transitions ? _____

L'OPCO EP en partenariat avec le Ministère du travail - Analyse des effets de la transition écologique et énergétique pour la branche professionnelle des Gardiens, concierges et employés d'immeuble porte sur les thèmes suivants :

- Changement climatique
- Énergies
- Déchets, pollutions
- Eau
- Biodiversité

Sur quels métiers ? _____

Gardien d'immeuble – Concierge

Activités (pouvant varier selon la localisation et la typologie de la résidence, les installations, le mode d'organisation, le type d'employeur, etc.)

- Accueil / Réception
- Entretien de l'immeuble et de ses abords
- Gestion des ordures ménagères et du tri-sélectif
- Entretien des espaces verts
- Gestion administrative
- Sécurité, surveillance et maintenance de premier niveau du bâti et des installations
- Travaux d'entretien courant
- Management
- Communication, information, sensibilisation / liaison avec les occupants
- Surveillance des travaux et suivi des prestataires externes

Employé d'immeuble

Activités (pouvant varier selon la localisation et la typologie de la résidence, les installations, le mode d'organisation, le type d'employeur, etc.)

Principales :

- Entretien de l'immeuble et de ses abords

Complémentaires :

- Accueil / Réception
- Gestion des ordures ménagères et du tri-sélectif
- Gestion administrative
- Entretien des espaces verts
- Sécurité, surveillance et maintenance de premier niveau du bâti et des installations
- Travaux d'entretien courant
- Management
- Communication, information, sensibilisation / liaison avec les occupants
- Surveillance des travaux et suivi des prestataires externes

Gestionnaire d'immeuble / Gestionnaire de patrimoine immobilier / Gestionnaire

Activités (pouvant varier selon la localisation et la typologie de la résidence, les installations, le mode d'organisation, le type d'employeur, etc.)

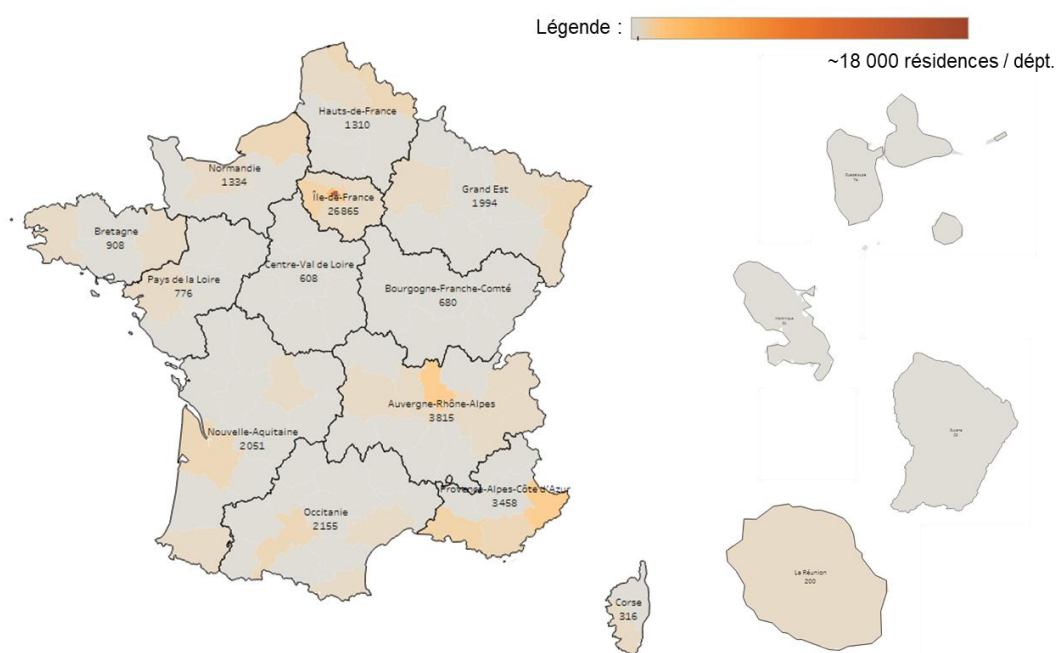
Principales :

- Gestion locative et relation avec les occupants
- Gestion budgétaire et administrative
- Gestion technique et maintenance des immeubles
- Mise en place de la politique d'entretien et d'aménagement
- Gestion des contrats et des prestataires (entretien des espaces verts, produits d'entretien, plomberie, etc.)

Quel horizon de prospective ?

Les impacts sur les métiers sont analysés jusqu'à 2030. Cet horizon permet d'avoir un équilibre entre réalisme des tendances de prospective et capacités d'actions sur l'offre de formation en cas de besoin.

Quel périmètre géographique ?



La cartographie ci-dessus montre que la majorité des résidences avec salariés de la branche est recensée en région parisienne, en région lyonnaise, dans les Alpes et le littoral méditerranéen (résidences touristiques ou saisonnières).

Source : base de données des établissements avec au moins 1 salarié(e) – collecte OPCO EP

Quel type d'immeubles ?

Les recherches sont limitées à l'exploitation des immeubles construits avant 2005, où les salariés sont présents, avec des enjeux en termes de Transition écologique et énergétique (TEE).

Les copropriétés sont étudiées au même titre que l'habitat social, avec des impacts différenciés dans la mesure où les usages et habitants sont différents.



MOYENS DE L'ÉTUDE

L'étude repose sur 4 grandes phases :

1. Le cadrage pour définir les facteurs de prospective, les métiers et type d'activités analysés, ainsi que l'allocation des moyens de l'étude (enquête, observations terrain, entretiens, etc.).
2. L'analyse prospective des effets de la Transition écologique et énergétique (TEE) sur les métiers et les compétences, assortie d'une note d'analyse des pratiques de TEE recensées au cours des entretiens. Le présent livrable s'inscrit dans le cadre de cette phase.
3. Les cartographies et l'outillage des entreprises de la branche professionnelle des Gardiens, concierges et employés d'immeuble.
4. L'élaboration de fiches actions, rassemblant toutes les analyses pour lister des actions concrètes et séquencées jusqu'à 2030.

Plusieurs moyens sont mis en œuvre :

- Une recherche documentaire approfondie, guidée par les facteurs de prospective de Transition écologique et énergétique et par les caractéristiques des résidences où des salariés sont présents.
- Une note de cadrage structurée en 12 rubriques (entretiens, enquête BVA, recherche de formations, etc.).
- 25 entretiens téléphoniques ou en visioconférence, menés à partir d'un guide d'entretien structurant les échanges autour des besoins de compétences et de formations par thème de Transition écologique et énergétique.
- 5 observations terrain menées à partir d'un guide d'entretien approfondi, avec exemples visuels, pour analyser concrètement les pratiques en situation de travail.
- Une recherche de formations réalisée en s'appuyant sur les compétences de TEE identifiées.
- Une enquête statistique conduite avec une trame ciblant les bonnes pratiques par sous-thème (éclairage, chauffage, eau, espaces verts, etc.).
- Un rapport d'étude et un kit de communication synthétisant les résultats et recommandations.
- Des fiches actions incluant la reprise des fiches métiers, les compétences TEE et les bonnes pratiques selon les contextes du métier.



GLOSSAIRE (1/2)

Les professionnels de la branche sont en interaction avec de nombreuses autres spécialités métiers et avec des univers techniques variés. Le présent rapport contient donc des termes et acronymes empruntés au vocabulaire spécifique de ces univers. Il est synthétisé ici :

Terme	Traduction	Définition courte
ACN	Action Collective Nationale	Dispositif de formation spécifique soutenu par un opérateur de compétences
ACV	Analyse du Cycle de Vie	Méthode qui mesure l'ensemble des impacts environnementaux d'un produit ou service, depuis l'extraction des ressources naturelles jusqu'à son recyclage ou élimination.
BIM-CIM	Building Information Modeling – City Information Modeling	Outils numériques de modélisation 3D permettant de concevoir, gérer et simuler la performance des bâtiments (BIM) ou des villes entières (CIM).
BnB	Bed and Breakfast	Formule d'hébergement de type chambre d'hôtes, généralement chez l'habitant, avec petit-déjeuner inclus.
Communs	Parties communes d'une résidence	Ensemble des surfaces d'une résidence qui sont à usage collectif des résidents. Désigne traditionnellement les surfaces intérieures mais peuvent aussi désigner des parties extérieures
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale	Structure municipale qui met en œuvre les politiques sociales locales, notamment l'aide aux personnes âgées, aux familles et aux plus démunis.
EMS	Energy Management System	Système informatique ou logiciel qui surveille, contrôle et optimise la consommation énergétique d'un bâtiment ou d'une organisation.
FDES	Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire	Document normalisé qui décrit les performances environnementales et sanitaires d'un produit de construction tout au long de son cycle de vie.
GCEI	Gardiens, Concierges & Employés d'Immeubles	Personnel chargé de la surveillance, de l'entretien courant et de l'accueil dans les immeubles résidentiels ou tertiaires.
GES	Gaz à Effet de Serre	Gaz présents dans l'atmosphère (comme le CO ₂ ou le méthane) qui retiennent la chaleur et contribuent au réchauffement climatique.
GTB	Gestion Technique du Bâtiment	Ensemble de solutions numériques permettant d'automatiser et d'optimiser le fonctionnement des équipements techniques d'un bâtiment (chauffage, ventilation, éclairage...).
GTC	Gestion Technique Centralisée	Poste de supervision central qui regroupe et pilote en temps réel les installations techniques d'un bâtiment ou d'un site.
IBA	Important Bird Area	Site naturel reconnu à l'échelle internationale comme essentiel pour la protection, la reproduction ou la migration des oiseaux.



GLOSSAIRE (2/2)

Les professionnels de la branche sont en interaction avec de nombreuses autres spécialités métiers et avec des univers techniques variés. Le présent rapport contient donc des termes et acronymes empruntés au vocabulaire spécifique de ces univers. Il est synthétisé ici :

Terme	Traduction	Définition courte
IoT	Internet of Things (Internet des Objets)	Réseau d'objets physiques connectés à l'Internet, capables de collecter, transmettre et échanger des données entre eux ou avec des systèmes centralisés.
ITE	Isolation Thermique par l'Extérieur	Technique consistant à isoler un bâtiment en posant un isolant sur les façades extérieures afin d'améliorer sa performance énergétique.
Nudge	Incitation douce	Outil de politique publique ou de gestion qui influence subtilement les comportements des individus sans les contraindre directement.
PMR	Personne à Mobilité Réduite	Personne rencontrant des difficultés pour se déplacer, de façon permanente ou temporaire, en raison de l'âge, d'un handicap ou d'un accident.
RGE	Reconnu Garant de l'Environnement	Label officiel attribué aux professionnels qualifiés pour réaliser des travaux de rénovation énergétique ouvrant droit à des aides publiques.
RSE	Responsabilité Sociétale des Entreprises	Démarche volontaire par laquelle les entreprises intègrent les préoccupations sociales, environnementales et éthiques dans leur stratégie.
TEE	Transition Écologique & Énergétique	Processus visant à transformer les modes de production, de consommation et de mobilité pour réduire les impacts sur l'environnement et le climat.
VMC	Ventilation Mécanique Contrôlée	Dispositif qui renouvelle l'air d'un logement de manière continue et mécanique afin d'évacuer l'humidité et les polluants intérieurs.
ZAN	Zéro Artificialisation Nette	Objectif d'aménagement visant à limiter l'étalement urbain en compensant toute nouvelle construction par une renaturation équivalente.
ZFE	Zone à Faibles Émissions	Zone urbaine réglementée où la circulation des véhicules les plus polluants est restreinte ou interdite afin d'améliorer la qualité de l'air.
ZTL	Zone à Trafic Limité	Secteur urbain dans lequel la circulation est réservée à certains usagers (riverains, transports publics, livraisons...) pour réduire la congestion et la pollution.



ÉVOLUTIONS LIÉES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le changement climatique, par la hausse des températures et des épisodes pluvieux parfois violents, impacte les modes d'occupation des immeubles lors de ces phénomènes météorologiques. Selon la localisation, les impacts climatiques varient. Une capacité d'adaptation est donc attendue de la part des Gardiens, Concierges et Employés d'immeuble, afin de répondre aux besoins spécifiques des résidents. L'information transmise doit ainsi tenir compte des différences liées à la typologie du bâti, notamment des matériaux utilisés selon les périodes constructives, car des écarts de température significatifs peuvent être constatés au sein d'un même immeuble. Les bonnes pratiques doivent être partagées pour améliorer le confort de vie collectif. Néanmoins, il ne s'agit pas de développer une expertise technique sur le bâti local, celle-ci relevant du conseil des travaux. La régulation des consommations d'énergies est également essentielle pour mieux maîtriser les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Points clés à retenir

L'évolution des températures et des vagues de précipitations ou de froid, implique des adaptations ponctuelles des modes de vie des résidents, pour lesquelles les gardiens doivent être informés. Selon les quartiers et les types d'habitats, le confort intérieur peut varier fortement en cas d'écarts de température.

- Les constructions antérieures à 1945 (bâtiments de type Haussmannien ou art déco) bénéficient d'une bonne inertie thermique (hors couverture métallique), liée à l'usage de matériaux naturels tels que la pierre, le marbre ou les boiseries. Mitoyens et d'une hauteur moyenne de 5 étages, ils disposent fréquemment d'arrière-cours propices à l'implantation d'une végétation rafraîchissante. Au fil du temps, la priorité est donnée à la réduction des coûts de nettoyage, mais la réintroduction du végétal constitue aujourd'hui un point essentiel à la régulation thermique du bâti. La pose de systèmes de climatisation n'est pas favorable à la préservation de l'aspect architectural de ces bâtiments à forte valeur patrimoniale. Cependant, certains gestes peuvent être mis en œuvre par les gardiens, comme la ventilation naturelle via la cage d'escalier, en ouvrant les fenêtres de toit tôt le matin pour créer une colonne de renouvellement de l'air.
- Les constructions entre 1945 et 1970, sont généralement des immeubles de 5 étages en forme de L. Durant cette période, l'orientation bioclimatique est progressivement abandonnée au profit d'une implantation à proximité des voies de transport, pour faciliter la logistique. Ils constituent les premiers ensembles d'habitat collectif, situés en première couronne des agglomérations. Souvent traversants, ces appartements offrent un bon confort de vie, qui peut être amélioré par le remplacement des menuiseries et une isolation par l'extérieur, rendue possible grâce à un retrait d'environ 50 cm des voies. Les travaux d'isolation par l'intérieur ou autres aménagements nécessitant une intervention en site occupé, exigent une attention particulière. La présence d'amiante dans les constructions de cette époque impose une vigilance accrue lors des rénovations, notamment sur les composants tels que les colles, conduits, dalles, mousses ou panneaux isolants.
- Les constructions postérieures à 1970, sont principalement des immeubles de grande hauteur, rendue possible par l'accélération de l'industrie de la construction et des moyens de levage. L'architecture se standardise alors, afin de répondre à la forte demande de logements liée à la croissance démographique des années 70. En parallèle, le tourisme de montagne et du littoral se développe, favorisant l'émergence de ce type de construction en seconde couronne des agglomérations, majoritairement dans l'habitat social et dans les copropriétés tournées vers le tourisme. Ces constructions en L ou en barre, perdent leur performance thermique. Les appartements, souvent mono orientés, subissent les aléas climatiques selon leur exposition : ceux exposés au nord manquent de luminosité et sont très froids l'hiver, tandis que ceux exposés à un fort ensoleillement, ont des températures très élevées en été. Les gardiens doivent bien connaître le bâtiment pour mettre en place des routines adaptées aux variations de température : actions sur les apports d'ombre par l'intérieur / l'extérieur (communs).

Les employeurs sont attentifs à ces changements climatiques et soucieux de l'impact sur les résidents. De nombreuses communications sont proposées pour anticiper au mieux les vagues de chaleur et grands froids.

- Communication sur les risques climatiques de leur territoire. Par exemple, en cas de fortes pluies, les immeubles exposés aux inondations font l'objet d'une information préventive pouvant concerner l'évacuation temporaire des véhicules stationnées en sous-sol ou la protection des caves.
- Dans les bâtiments anciens, la maîtrise des consommations énergétiques passe par une évolution des pratiques. Les surconsommations de chauffage en hiver nécessitent une communication auprès des résidents, notamment sur l'ouverture raisonnée des fenêtres, la baisse de la qualité de l'air intérieur dans les espaces surchauffés, et l'impact sur les GES dans certains quartiers.
- Dans les grands ensembles, l'aménagement possible de salles chauffées ou climatisées permet de limiter l'inconfort thermique en journée, notamment pour les personnes fragiles ou les enfants. Les gardiens sont chargés de l'entretien de ces espaces et de leur mise à disposition lorsque les conditions climatiques l'imposent.
- La régulation des systèmes de chauffage et de climatisation requiert l'attention des gardiens d'immeuble. Sans agir directement sur ces équipements, ils doivent contacter les gestionnaires-exploitants-mainteneurs, afin d'intervenir en distanciel pour échanger sur les relevés de consommation.



Source : L'organisation urbaine a un impact sur les températures ressenties au sein des immeubles – Le Parisien

Les engagements en faveur de la Stratégie Nationale Bas Carbone

- L'objectif de neutralité carbone que la France s'est fixé pour 2050 impose une division par 6 des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990. Cela engage de nombreux acteurs vers une décarbonation majeure des secteurs de l'énergie, des transports et du bâtiment. Pour atteindre ces objectifs ambitieux, l'ADEME a publié en 2022 un ensemble d'actions transversales à déployer, à l'échelle des quartiers « Méthode quartier énergie carbone ».

Il mentionne 2 approches pour activer les leviers de l'amélioration des consommations :

- L'approche « Hard » qui vise la mise en place de tous les leviers techniques (choix des biomatériaux, développement des énergies renouvelables, optimisation des réseaux, amélioration des systèmes de transport).
- Ainsi les bâtiments qui font l'objet de rénovations énergétiques mobilisent des matériaux dont les fiches FDES (Fiches descriptives environnementales et sanitaires) intègrent le calcul de l'ACV (Analyse du cycle de vie), pour l'exemplarité et la performance des modèles constructifs durables. Le recyclage des matériaux et le réemploi, participent à une économie circulaire dynamique, à l'échelle urbaine.
- Afin de fédérer ces actions, les bailleurs et copropriétés, encouragent la sélection d'entreprises engagées dans des démarches de réduction des GES, soumises à l'obligation de présenter un bilan carbone favorable. D'autres mesures sur les transports existent : par exemple en Île-de-France, **les certaines** résidences interdisent désormais l'entrée de véhicules diesel ou essence. Les directives politiques de la ville contribuent ainsi à faire émerger de nouveaux modes de vie plus durables au sein des résidences.

- La seconde approche dite « soft » ou indirecte, encourage les résidents à raisonner en termes d'impact, et à repenser un modèle de consommation plus responsable (logistique urbaine, services partagés, alimentation durable, agriculture urbaine, jardins partagés).
- Les objectifs cumulés doivent permettre de d'atteindre 2tCO₂e/an/personne en 2050, puis 0,5tCO₂e/an/personne en 2100, pour une consommation en 2025 d'environ 9tCO₂e/an/hab d'après le Ministère de la transition écologique; des ambitions très fortes qui doivent passer par une mutation culturelle des comportements.

Source : ADEME 2022 – Quartier Energie Carbone

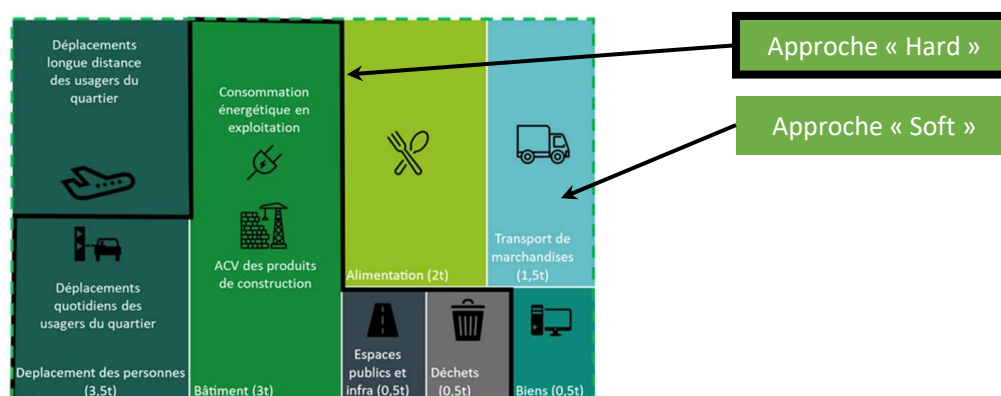


Figure 3 – Illustration de l'empreinte carbone annuelle d'un français en 2018 (ancienne méthode de bilan)

Synthèse des impacts RH

- Les différents types d'habitats collectifs ne réagissent pas de la même manière face aux aléas climatiques. L'information destinée aux Gardiens, Concierges et Employés d'immeuble doit être adaptée aux spécificités techniques du bâti et du quartier de résidence.
- Les gardiens évoluent dans des quartiers où les bâtiments présentent une certaine homogénéité constructive. Cependant, le cycle de vie du bâtiment, en période d'intempéries ou de canicule révèle des problématiques différenciées, liées à la conception du bâtiment.
- La proximité avec les résidents est un enjeu essentiel pour leur bien-être, durant les périodes d'exposition aux fortes chaleurs ou aux grands froids. Le gardien constitue un relai indispensable auprès des personnes fragiles.
- Une communication préventive doit être déployée pour mieux anticiper ces épisodes climatiques.
- L'empreinte carbone et les objectifs de réduction des GES nécessitent une compréhension des enjeux écologiques ainsi qu'une communication adaptée auprès des résidents.
- La mise en place de bornes de recharge dans les parkings requiert des travaux d'aménagement ainsi qu'un partage des équipements.

Compétences et pratiques détaillées

- Anticiper les épisodes climatiques en assurant un suivi des alertes météorologiques et en adoptant des mesures préventives.
- Contribuer à la régulation des systèmes de chauffage et de ventilation par les intervenants spécialisés et surveiller les comportements résidents, notamment en période de grand froid ou de canicule.
- Mettre à disposition des espaces commun tempérés, pour pallier les écarts de température.
- Identifier les améliorations possibles afin de mettre en œuvre une rénovation curative du bâti.
- Contribuer et agir en faveur de la réduction de l'empreinte carbone (rénovation vertueuse, consommation responsable).
- Communiquer sur les modes de consommation durables (alimentation, recyclage, ressourcerie, mobilité partagée, etc.) dans une logique de réduction de l'empreinte carbone.



ÉVOLUTIONS LIÉES AUX CONSOMMATIONS D'ÉNERGIES

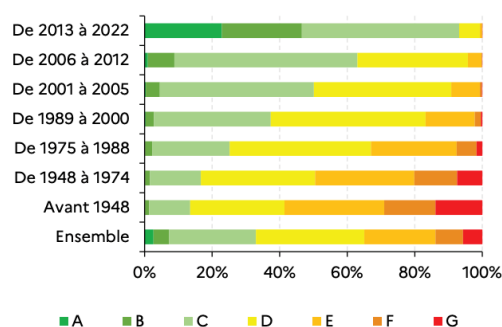
Les consommations énergétiques des parties communes et privatives constituent un enjeu majeur dans la gestion des immeubles. De nouveaux systèmes intelligents permettent de mieux gérer les consommations liées à l'éclairage, au chauffage et à la climatisation.

Certaines résidences disposent d'infrastructures telles que des piscines engendrant des investissements importants et des coûts de maintenance élevés. D'autres investissements comme les bornes de recharge de véhicules électriques sont d'un coût d'entretien faible.

Dans le cadre des politiques publiques pour un habitat plus résilient, la mise en place de systèmes de chauffage plus performants devient un enjeu clé pour lutter contre les passoires thermiques, encore très présentes dans les grands ensembles des années 70 et les habitations anciennes.

La précarité énergétique, malgré les obligations réglementaires, est un axe stratégique majeur de la rénovation du bâti, mais les immeubles gérés par les gardiens, concierges et employés d'immeubles semblent moins concernés par ce fléau.

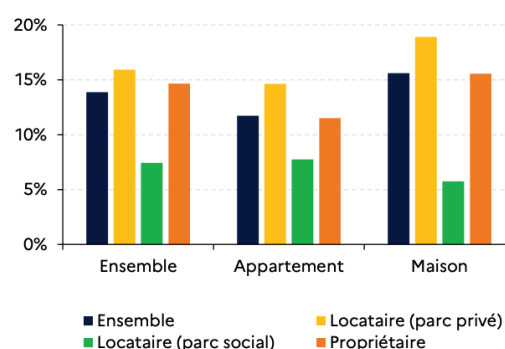
Graphique 4 : répartition des étiquettes DPE des résidences principales suivant l'année de construction du logement au 1^{er} janvier 2024
En %



Champs : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2024, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2023-mars 2024. Calculs SDES

Graphique 5 : part des passoires énergétiques (F et G) dans les résidences principales selon le type de logement et le statut d'occupation au 1^{er} janvier 2024
En %



Sources : Le parc de logements par classe de performance énergétique – Ministère des Territoires, de l'écologie, du logement

Points clés à retenir

- Au 1^{er} janvier 2024, les passoires énergétiques concernent 5,8 millions de logements, soit 11 % du parc immobilier. Une nette amélioration de 7 points par rapport à 2023 qui en comptabilisait 18 %.
- Les logements plus petits sont plus énergivores, avec 28 % des appartements de moins de 30 m² classés F ou G. Les bâtiments les plus concernés sont ceux d'avant 1975, date de la première réglementation thermique post-choc pétrolier.
- Les réglementations en faveur de la rénovation énergétique prévoient l'interdiction progressive de louer des logements classés G en 2025 et F en 2028.
- Les systèmes de chauffage obsolètes sont progressivement remplacés par des solutions collectives, privilégiant la biomasse, telles que les réseaux de chaleur urbains.
- Des systèmes de mix énergétique permettent d'alterner le réseau entre les chaudières au gaz et l'implantation progressive de panneaux photovoltaïques.
- Évolution des températures saisonnières impliquant un nivellement annuel des consommations.
- L'installation de nouveaux équipements nécessite la mise en place de logiciels de gestion utilisant des capteurs pour réguler et automatiser la consommation d'énergie en fonction des besoins réels (GTB - Gestion Technique du Bâtiment, GTC - Gestion Technique Centralisée qui englobent l'énergie).
- La gestion optimisée des éclairages implique la mise en place de LED à faible consommation, couplées à des détecteurs de présence et des minuteries pour cibler l'usage.
- Les pratiques et usages des résidents doivent évoluer collectivement vers des comportements plus sobres pour s'impliquer dans la transition énergétique.

Les politiques publiques

Dans certaines copropriétés, les coûts des travaux restent élevés et constituent un frein à la rénovation énergétique. D'autre part, les prises de décision nécessitent une majorité en assemblée générale, ralentissant les projets.

La RE 2020 impose de nouvelles normes de performance globale pour les constructions neuves, mais elle incite aussi les travaux de rénovation de l'ancien à atteindre des seuils énergétiques plus élevés.

La Loi Climat et Résilience (2021), impose la rénovation des passoires thermiques visant à inciter les propriétaires bailleurs à améliorer la performance énergétique de leurs logements, sous peine d'interdiction de location.

Depuis 2023 : gel des loyers des logements classés F et G (logements considérés comme des passoires énergétiques).

Dès 2025 : interdiction de louer un logement classé G.

Dès 2028 : interdiction de louer un logement classé F.

Dès 2034 : interdiction de louer un logement classé E.

Afin de faciliter la rénovation des copropriétés, le gouvernement a mis en place le dispositif « Ma prime rénov' copropriétés », dont les conditions d'éligibilité sont :

- Copropriété de plus de 15 ans.
- Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %.
- Copropriété immatriculée au registre national des copropriétés.
- Travaux décidés en assemblée générale et réalisés par des professionnels certifiés RGE.

Synthèse des impacts RH

- Les consommations énergétiques nécessitent des décisions stratégiques impliquant l'ensemble de l'écosystème composé des bailleurs, des résidents et des gardiens d'immeubles.
- Les systèmes de régulation du chauffage sont gérés par des systèmes GTB / GTC, permettant un contrôle centralisé et une gestion optimisée de l'énergie.
- Les bâtiments anciens sont davantage concernés par les problématiques de consommation énergétique et des alternatives immédiates doivent être proposées pour réguler ces consommations.
- Ces bâtiments requièrent des travaux de rénovation qui doivent être suivis, accompagnés et communiqués de manière appropriée.

Compétences et pratiques détaillées

- Remplacer les éclairages par des LED, moins énergivores (réglementation déjà largement déployée, concerne essentiellement les remplacements)
- Encourager l'installation d'ombrières photovoltaïques et des systèmes solaires sur les toitures.
- Faire désembouer les réseaux d'eau et de chauffage communs
- Sensibiliser les occupants à la maîtrise des consommations énergétiques (campagne d'affichage, etc.)
- Réguler les systèmes de chauffage et de ventilation et contrôler les anomalies (GTB, GTC).
- Faire intervenir les techniciens en cas de panne des réseaux (chauffage, électricité).
- Être à l'écoute des résidents lors de la rénovation du bâti en site occupé.
- Surveiller les remontées de données via les systèmes de GTB-C, les IoT (objets connectés à l'Internet), les compteurs d'énergie dans une interface de gestion informatique et un logiciel de gestion des énergies (EMS – Energy Management System).



ÉVOLUTIONS DANS LA GESTION DURABLE DE L'EAU

Face à la raréfaction des ressources en eau, la gestion de l'eau potable et des eaux de pluie est devenue un enjeu majeur. Les territoires et les employeurs (copropriétés, bailleurs sociaux) s'engagent activement dans la lutte contre le gaspillage et la mise en œuvre de solutions pour préserver cette ressource et prévenir des inondations. Les évolutions attendues reposent sur les efforts conjugués des occupants des résidences, des employeurs et des territoires afin d'assurer une gestion durable de l'eau.

Points clés à retenir

Plusieurs solutions sont progressivement mises en place par les employeurs :

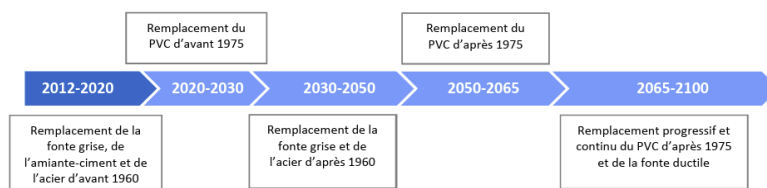
- La sensibilisation des occupants par la diffusion de guides/fiches pratiques destinés à lutter contre le gaspillage et maîtriser la consommation d'eau : identification des équipements hydro-économiques (ex : chasse d'eau double bouton, mousseurs), rappel des écogestes (ex: couper l'eau lors du lavage des mains, couper l'eau en cas d'absence de plusieurs jours) et des vérifications à réaliser (ex : remplacement des joints usés, contrôle du compteur d'eau).
- L'installation de modules végétalisés entièrement autonomes en eau qui n'ont pas besoin d'être arrosés car ils captent et stockent les eaux de pluie (rapport annuel RSE 2023 - In'li).
- La végétalisation des toitures, pour absorber les eaux de pluie, lorsque la structure bâtiminaire le permet.
- L'installation de systèmes de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts, le nettoyage des parties communes et des bacs de tri.
- La désimperméabilisation des sols (ex : cours pavées engazonnées) pour améliorer l'infiltration de l'eau et limiter les inondations.
- La mise en place de la télérelève des compteurs d'eau (à compter du 1er janvier 2027, l'ensemble des appareils de mesure devront être relevables par télérelève).
- La surveillance du vieillissement des équipements pour limiter les pertes. Selon l'Office International de l'Eau, « on estime en France que 20 % de l'eau potable est perdue dans des fuites entre les centres de traitement et nos robinets » en partie en raison de fuites sur les réseaux privatifs des immeubles (source : Guide « La gestion durable des immeubles » - Agence Parisienne du Climat).
- L'anticipation du remplacement des réseaux d'eau anciens est une problématique des gestionnaires de patrimoine (les mètres de réseaux d'eau par habitant sont proportionnellement plus faibles en zone urbaine qu'en zone rurale). Selon « Les canalisateurs », le taux de renouvellement annuel du réseau d'eau potable en France est de 0,67 % soit, en moyenne, un renouvellement tous les 160 ans, alors que la durée de vie d'une canalisation est bien inférieure, de l'ordre de 80 ans. Le rendement moyen des réseaux de distribution d'eau potable évalué pour l'année 2020 à 80,1 % n'était pas satisfaisant, d'autant plus que le rythme de recharge des nappes phréatiques est relativement faible.

LES CONSOMMATIONS D'EAU



Guide 100 écogestes – Agence Parisienne du Climat

Un patrimoine vieillissant de réseaux d'eaux potable et collectée



Source : observatoire des coûts Bassin Rhône-Méditerranée - 2017

Les politiques publiques

Au niveau des copropriétés, des aides peuvent être mobilisées pour soutenir certains projets ou actions.

- Par exemple, le dispositif EconEAUme, entièrement financé par le département de la Seine-Saint-Denis permet d'assurer des visites à domicile pour équiper gratuitement les locataires de kits hydro-économiques et échanger sur les bons gestes à adopter pour maîtriser sa consommation d'eau (détecter les fuites, limiter les temps de douches, etc.).
- Autre exemple : le département des Alpes-Maritimes finance l'achat et la pose de récupérateurs d'eau de pluie par les copropriétés (jusqu'à 5 000€). De même, la Ville de Paris propose avec le programme Copr'Oasis animé par l'Agence Parisienne du Climat (APC), un accompagnement technique et financier pour valoriser les eaux de pluie des copropriétés : végétaliser les cours et toitures, rendre perméables les sols et récupérer les eaux de pluie (500 € forfaitaires par cuve de stockage des eaux de pluie, 5 000 € forfaitaires pour des études d'avant-projet sur une cour ou une toiture terrasse (cumulables) et jusqu'à 80 % des travaux de végétalisation financés, dans la limite de 30 000 €).

Au niveau des territoires et notamment dans les métropoles :

- Selon le Plan Climat 2024-2030 de la Ville de Paris, plusieurs objectifs sont fixés dans le cadre de la gestion durable de l'eau comme :
 - La réduction des fuites sur le réseau de distribution d'eau potable (par le renouvellement des réseaux, le déploiement de 3 000 capteurs acoustiques connectés par an, etc.),
 - L'usage de d'eau de pluie et d'eau non potable pour l'arrosage des espaces verts,
 - L'accélération du déploiement des récupérateurs d'eau de pluie dans les équipements municipaux,
 - La progression des surfaces perméables végétalisées (40 % du territoire non imperméabilisé d'ici 2050 contre 33 % en 2023).
- La télérelève des compteurs d'eau déjà mise en place dans la plupart des grandes métropoles va continuer à être déployée sur l'ensemble du territoire. En effet, à compter du 1er janvier 2027, l'ensemble des appareils de mesure (anciens et nouveaux) devront être relevables par télérelève. Ce dispositif de relève des compteurs à distance permet notamment la détection rapide des fuites sur le réseau et donc une maîtrise des consommations, mais également une simplification de la gestion des charges pour les Gestionnaires d'immeubles.

Synthèse des impacts RH

- Suivi du vieillissement des installations (canalisations, connecteurs) et repérage des fuites (contrôle des compteurs d'eau).
- La télérelève des compteurs d'eau simplifie la gestion des charges pour les Gestionnaires d'immeubles et permet un repérage rapide des fuites sur le réseau.
- Entretien des systèmes de récupération des eaux pluviales et des toitures végétalisées.
- Information des résidents sur les aides existantes et sensibilisation aux bonnes pratiques en matière d'économies d'eau.
- Implication dans le suivi des travaux de végétalisation et de gestion des eaux pluviales.

Compétences et pratiques détaillées

- Optimiser la consommation d'eau pour l'entretien des espaces verts et des parties communes (récupération des eaux de pluie, arrosage raisonné, goutte à goutte, etc.).
- Sensibiliser et mobiliser les résidents sur les bonnes pratiques pour réduire sa consommation en eau (ex : installation de mousseurs, chasse d'eau à double débit).
- Surveiller et signaler les fuites d'eau (premier niveau).
- Utiliser des techniques de nettoyage limitant la consommation d'eau (ex : pré-imprégnation).
- Favoriser la plantation d'espèces locales et adaptées au climat pour limiter les besoins en eau.

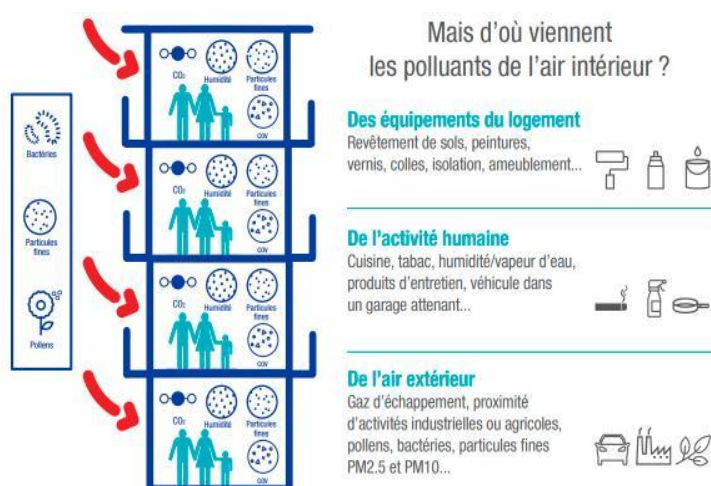


ÉVOLUTIONS DANS LA GESTION DES RISQUES DE POLLUTIONS

À l'horizon 2030, l'évolution des risques de pollution pour les Gardiens, concierges et employés d'immeubles sera influencée par les politiques publiques sur la gestion des nuisances, les efforts pour améliorer la qualité de l'air intérieur et l'évolution dans les modes de travail. Les mesures préventives, le renforcement de la réglementation, la formation des salariés et la sensibilisation des occupants devraient permettre de les réduire de manière significative.

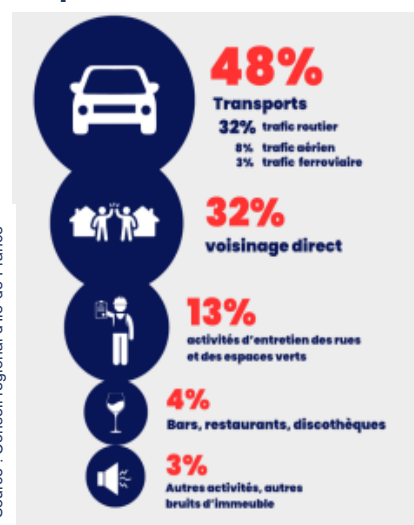
Points clés à retenir

- Le manque d'aération des parties communes expose les Gardiens, concierges et employés d'immeubles et les résidents à une qualité de l'air dégradée par les pollutions intérieures et en provenance de l'extérieur (moisissures, composés organiques volatils, etc.).
- Afin d'améliorer la qualité de l'air intérieur, en plus de l'entretien régulier du système de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) dans les immeubles, il est nécessaire de renforcer la sensibilisation des occupants qui ont tendance à obstruer les sorties d'air (illusion d'un confort thermique supérieur).
- L'installation d'une VMC hygroréglable simple flux dotée de capteurs d'humidité, permet de régler en partie ce problème car ce système ne se déclenche qu'à un certain taux d'humidité. Cela permet d'augmenter le confort thermique des occupants en limitant les pertes de chaleur, et de réduire la consommation énergétique. Sa mise en place est adaptée à la rénovation de logements existants.
- La VMC double flux est équipée d'un échangeur thermique qui permet de récupérer la chaleur de l'air extrait pour réchauffer l'air entrant filtré. Ce système, plus élaboré, permet d'obtenir une qualité de l'air supérieure à la VMC hygroréglable, et de réaliser d'importantes économies d'énergie. Cependant le coût d'installation est élevé et le système plus complexe à mettre en œuvre. Ce système n'est adapté que pour les rénovations lourdes et les logements neufs.
- Par ailleurs, selon le conseil régional d'Île-de-France, 32 % des nuisances sonores proviennent du voisinage direct (cf. l'illustration ci-dessous : « Bruits les plus gênants entendus depuis le domicile en Île-de-France »).
- Au sein des copropriétés, d'autres mesures sont mises en place pour limiter les incivilités liées au bruit, comme l'affichage pour rappeler les horaires et les règles ou encore la diffusion d'une charte de bon voisinage.



Source : ClimaMaison

Bruits les plus gênants entendus depuis le domicile en Île-de-France

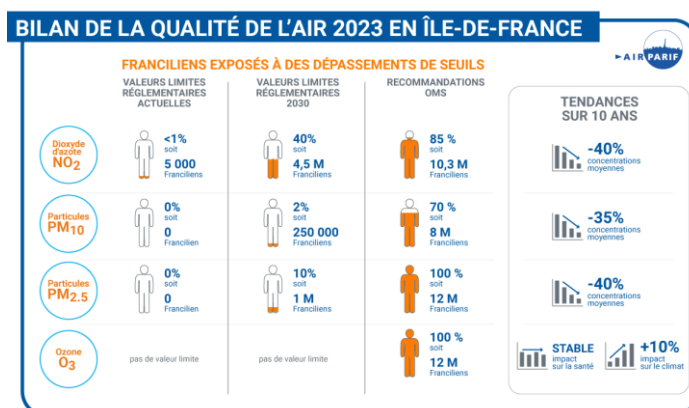


Source : Conseil régional d'Île-de-France

- Enfin, les risques liés au contact avec des produits chimiques (nettoyage, etc.) devraient être moins élevés grâce au renforcement de la réglementation sur les produits nocifs pour la santé et l'environnement et à l'utilisation croissante de produits écologiques.
- La formation des Gardiens, concierges et employés d'immeubles sur les pratiques d'entretien écologiques, de même que l'utilisation systématique des équipements de protection (gants, masques, blouses, etc.), seront essentiels pour limiter ces risques.
- Certains employeurs, comme les bailleurs sociaux, sont activement engagés dans une démarche RSE prenant en compte des critères environnementaux tels que l'utilisation de produits respectueux de l'environnement bénéficiant d'un label écologique.

Les politiques publiques

- Les politiques publiques progressivement mises en place, notamment dans les grandes agglomérations (ex : Zone à Faibles Émissions (ZFE) avec la classification Crit'Air, Zone à Trafic Limité (ZTL), etc.) ⚠, contribuent à améliorer la qualité de l'air et limiter l'exposition à la pollution atmosphérique
- Selon Airparif (association agréée de surveillance de la qualité de l'air en Île-de-France), les niveaux de pollution de l'air constatés en 2023 poursuivent la baisse enregistrée depuis deux décennies pour l'ensemble des polluants de l'air réglementés, à l'exception de l'ozone de basse altitude (cf. illustration ci-dessous : « Bilan de la qualité de l'air 2023 en Île-de-France »).
- Airparif estime que les politiques publiques déjà mises en place devraient continuer à améliorer la qualité de l'air, mais qu'elles restent toutefois insuffisantes à ce jour pour atteindre les nouvelles valeurs limites réglementaires fixées pour 2030 en matière de seuils de pollution.



- De même, le renforcement des réglementations et des politiques publiques devrait contribuer à atténuer les risques liés à la pollution sonore d'ici 2030. Selon BruitParif (observatoire du bruit en Île-de-France), 48 % de la pollution sonore en Île-de-France provient des transports.
- Le Plan régional « Anti-bruit » de la Région Île de France vise à réduire de 30% l'exposition à la pollution sonore d'ici à 2030 par la mise en œuvre d'une vingtaine de mesures comme le renouvellement de la flotte de bus en 100% électriques ou la mise en place de radars sonores (cf. l'illustration ci-dessous : « Les objectifs du plan Anti-bruit à 2030 »). Cependant, la croissance continue des zones urbaines pourrait maintenir une exposition au bruit dans certaines zones.

Les objectifs du plan Anti-bruit à 2030

1 Diminuer de 30 % les personnes souffrant du bruit des transports

- Supprimer les 100 principaux points noirs du bruit routier et ferroviaire en Île-de-France
- Diviser par 5 les nuisances sonores pour les riverains des 150 km de routes les plus bruyantes
- Doubler le dispositif de surveillance du bruit lié au trafic aérien

2 Améliorer le confort sonore en Île-de-France

- Récompenser 50 villes calmes
- Sanctuariser 200 zones calmes
- Créer 100 refuges sonores naturels

3 Dépister et protéger les jeunes Franciliens des comportements à risque



Source : Conseil régional d'Île-de-France

Synthèse des impacts RH

- Une sensibilisation des occupants aux bonnes pratiques en matière de gestion de la VMC (ventilation mécanique contrôlée) et de la ventilation naturelle est nécessaire.
- L'installation d'une VMC hygroréglable permet de réduire les interventions liées à l'obstruction des sorties d'air et améliore le confort thermique et la qualité de l'air.
- Les politiques publiques pour améliorer la qualité de l'air extérieur devraient réduire l'exposition à la pollution atmosphérique.
- Le gardien participe à la régulation des incivilités liées au bruit
- Les politiques publiques comme le Plan régional « Anti-bruit » en Île-de-France devraient contribuer à limiter l'exposition à la pollution sonore.
- L'utilisation croissante de produits écologiques et la réglementation renforcée sur les produits nocifs diminuent les risques pour la santé des employés et des occupants.

Compétences et pratiques détaillées

- Sensibiliser les occupants à l'importance de la qualité de l'air intérieur et aux pratiques de maintien de la ventilation.
- Maîtriser les techniques de ventilation naturelle (ex : gestion des ouvrants, puits de ventilation etc.)
- Connaître les principes de fonctionnement des VMC (ventilation mécanique contrôlée).
- Communiquer pour limiter les nuisances sonores (affichage, rappel des règles et horaires, etc.). Limiter le recours aux produits chimiques en privilégiant les produits écolabellisés.
- Utiliser des procédés de nettoyage écologique (ex : méthode de la pré-imprégnation, vapeur, etc.).
- Systématiser le port d'équipements de protection individuels (gants, masques, blouses, protections auditives, etc.).



ÉVOLUTIONS DANS LA GESTION DES DÉCHETS ET LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

En matière de gestion des déchets, la lutte contre les incivilités et pour le respect des consignes de tri nécessite un effort constant des employeurs (copropriétés et bailleurs sociaux) et des salariés de la branche professionnelle des Gardiens, concierges et employés d'immeuble.

Des disparités coexistent sur le territoire national, tant en ce qui concerne le respect des règles, que la gestion des déchets par les communes (fréquence des collectes, enlèvement des encombrants ou encore collecte des biodéchets).

Malgré des initiatives et expérimentations, le tri des déchets alimentaires peine encore à s'ancrer dans les habitudes et la gestion des biodéchets au sein des résidences reste encore peu répandue, freinée notamment par le besoin d'entretien régulier et la réticence des occupants face aux nuisances potentielles. Enfin, l'intégration des principes de l'économie circulaire dans les nouveaux programmes immobiliers et la réhabilitation du patrimoine existant constitue un enjeu majeur pour favoriser le réemploi et la valorisation des matériaux.

Points clés à retenir

- Renforcement de la sensibilisation des occupants au tri, à la réduction des déchets et à la gestion des encombrants à travers la diffusion de supports de communication (livrets, campagnes d'affichage) et accompagnement par le biais d'ateliers.
- Progression mesurée du dispositif d'assermentation au sein des organismes d'habitat social (diplôme de « garde particulier assermenté ») à destination du personnel de proximité (gardiens, responsables secteur, etc.). Ce dispositif visant à réduire les incivilités, autorise le garde assermenté à dresser des procès verbaux au sein de la résidence (ex : non-respect du tri-sélectif, dépôt « sauvage » d'ordure ou encombrant).



Source : RIVP - fiche pratique - Mieux trier pour mieux recycler

« 80% de nos gardes particuliers assermentés ne dressent pas de PV. L'essentiel de l'action passe par de la prévention, de la dissuasion. Quand l'assermentation est pratiquée, l'autorité naturelle suffit souvent à faire respecter les règles, sans qu'il soit nécessaire de recourir à la verbalisation. » Cécile Belard Du Plantys, Directrice générale de Paris Habitat.

- L'aménagement incitatif, la rénovation, l'embellissement et l'entretien régulier des locaux poubelles de sorte à les rendre agréables, encourage à leur bon usage, de même que renouvellement régulier des affiches. Le déploiement de « nudges » à destination des habitants, (ex : signalétique engageante et ludique, défis collectifs à réaliser) permet également une incitation positive.
- Développement du compostage en pied d'immeuble permettant de valoriser les biodéchets et d'utiliser le compost pour les espaces verts. A ce jour, le recours au composteur collectif est encore peu répandu car il est victime d'une défiance de la part des habitants. Le composteur électromécanique permet justement d'éviter les nuisances redoutées par les occupants des lieux (odeurs, nuisibles, etc.). La création d'un groupe de bénévoles référents au sein de la résidence est essentielle pour assurer la pérennité du projet.

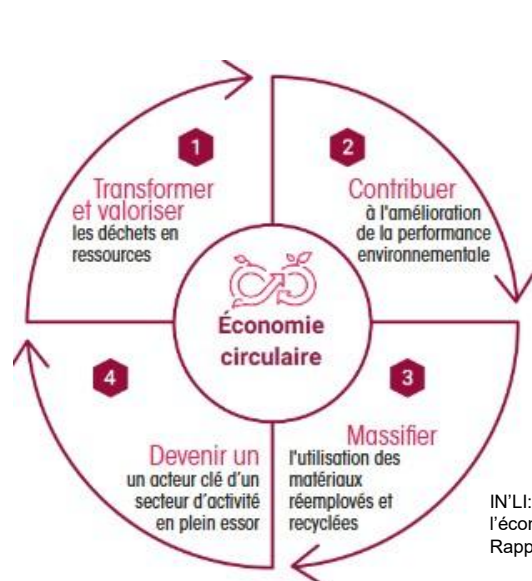


- Développement des recycleries, ressourceries, réparateurs agréés et boutiques solidaires qui s'inscrivent dans une logique d'économie circulaire et de réduction des déchets.
Ces structures locales permettent de collecter, réparer, réemployer et redistribuer des objets et matériaux à faible coût. Elles peuvent. La connaissance de cette offre de services locale et la diffusion de l'information par les gardien.nes, peut contribuer à la réduction des encombrants et des dépôts sauvages dans les parties communes.
- Développement des initiatives d'économie circulaire au sein des résidences à travers les échanges et la mutualisation de ressources entre les habitants (objets, outils, réparations d'équipements, etc.).

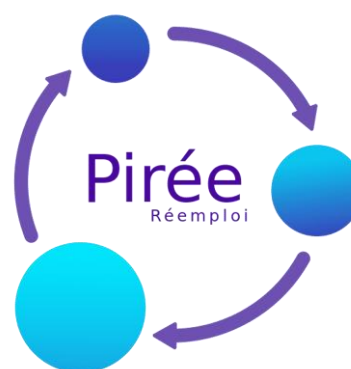
Les politiques publiques

- La législation récente veut encourager le tri des déchets : afin de faciliter la condamnation des vide-ordures, leur suppression « pour des impératifs d'hygiène » peut être votée en assemblée générale à une majorité plus faible qu'auparavant (majorité simple*), et ce, depuis le 1er juin 2020 (loi Élan). Même si ces trappes à déchets sont en voie de disparition, certaines résidences en sont encore pourvues et certains habitants y restent très attachés, notamment les personnes âgées ou handicapées pour qui cette mise hors service peut engendrer des contraintes. Malgré un entretien régulier (désinfection 2 fois par an), ces conduits peuvent être une source de nombreuses nuisances (odeurs, hygiène, insectes nuisibles, bruit, risque d'incendie, conduits bouchés, etc.). De plus, ce dispositif ne favorise pas le tri-sélectif, même si des bacs de tri peuvent être mis à disposition dans un local dédié au sein de la résidence.
- Le diagnostic PEMD (produits, équipements, matériaux, déchets) entré en vigueur le 1er juillet 2023 (loi AGECE), concerne les opérations de démolition ou de rénovation significative de bâtiments d'une surface cumulée de plancher > 1000 m².
Ce document obligatoire, réalisé avant les travaux, sert à identifier tout ce qui peut être réemployé, recyclé ou valorisé parmi les produits (portes, fenêtres, sanitaires, etc.), les équipements (chauffage, électricité, etc.) les matériaux (bois, plâtre, isolants, etc.) et les déchets générés.
Il permet d'encourager le réemploi et le recyclage et de réduire la quantité de déchets envoyés en décharge.
- Certains bailleurs sociaux étendent volontairement cette démarche à des opérations de moindre envergure pour anticiper les futures réglementations et s'inscrire dans une logique de gestion durable du patrimoine.
- En parallèle, les plateformes de réemploi des matériaux se développent, offrant une réponse opérationnelle à ces enjeux. Elles permettent de collecter puis redistribuer des matériaux issus de chantiers de démolition ou de rénovation, en facilitant leur réutilisation par d'autres acteurs du secteur.

*majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.



IN'LI: Actions en faveur de l'économie circulaire – Rapport RSE 2023



Pirée, la plate-forme inter-bailleurs du réemploi

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les collectivités territoriales ont l'obligation de proposer une solution de tri des biodéchets à leurs habitant(e)s. Selon *Zero waste France*, l'Île-de-France est la région la plus en retard dans le déploiement d'équipements de tri des biodéchets.

Pour exemple, la métropole de Lyon continue de déployer son service de collecte des déchets alimentaires en point d'apport volontaire (PAV) sous la forme de bornes à compost (environ 2600 installées à ce jour), ainsi que les composteurs partagés de quartier et les composteurs partagés en pied d'immeuble qui sont réservés aux résidents de la copropriété (au total environ 770 composteurs partagés ont été mis à disposition gratuitement par la ville à ce jour).

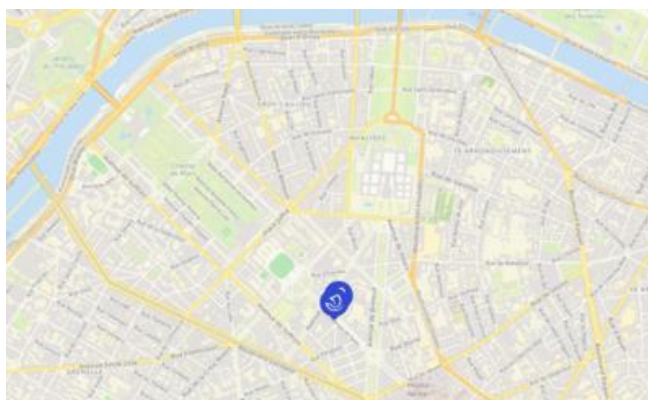
Selon Isabelle Petiot, vice-présidente de la Métropole de Lyon en charge des déchets, il faut en moyenne compter « 1 borne pour 500 habitants en zone urbaine dense ». Dans les zones pavillonnaires constituées de maisons avec jardin, la collectivité continue de privilégier une offre de composteurs individuels.



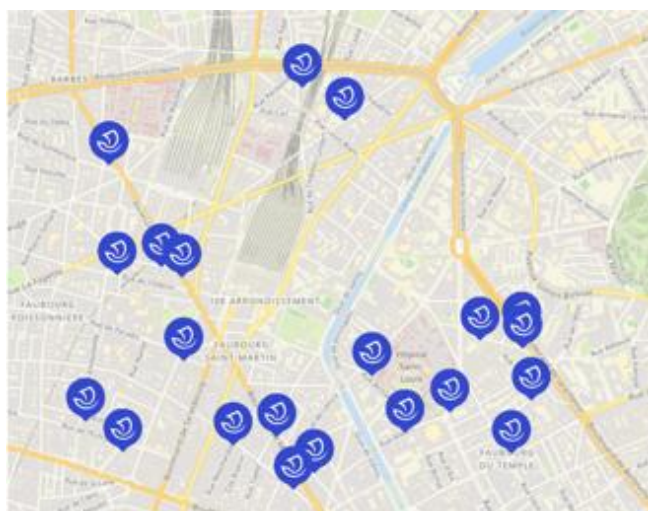
La Ville de Paris, quant à elle, après avoir expérimenté la collecte individuelle (au porte-à-porte) des déchets alimentaires dans les résidences et habitations de trois arrondissements parisiens (2^e, 12^e, et 19^e) a mis fin à l'expérience fin 2023. Le taux d'usage n'était pas suffisant pour optimiser le passage des camions de collecte. Les conteneurs étaient placés au sein des résidences, puis transportés par le gardien comme les autres conteneurs de tri.

La Ville de Paris déploie peu à peu la collecte en points d'apport volontaire (PAV) dans les stations « Trilib' » (400 stations à ce jour) qui sont dotées depuis 2024 d'un module supplémentaire pour accueillir les déchets organiques (en plus des modules pour le tri des emballages et du verre).

La Ville met également gratuitement à disposition des composteurs de quartier et des composteurs en pied d'immeuble (1180 composteurs collectifs à ce jour) et propose l'accompagnement par un maître composteur. À ce jour, ces mesures sont cependant insuffisantes pour bénéficier au plus grand nombre d'habitants, d'autant plus que les bornes d'apport volontaires de biodéchets sont réparties de façon inégale selon les arrondissements (cf. ci-contre, les cartes des bornes disponibles dans le 7^{ème} et le 10^{ème} arrondissement de Paris).



Le 7^{ème} arrondissement fait partie des zones les moins dotées en bornes d'apports volontaires de biodéchets. © Mairie de Paris.



Le 10^{ème} arrondissement fait partie des zones les plus dotées en bornes d'apports volontaires de biodéchets. © Mairie de Paris.



Le développement de la méthanisation pour la valorisation des biodéchets est en constante progression : en 2024, plus de 1400 sites sont en fonctionnement, tous secteurs confondus (agricole, industriel, territorial). Le secteur agricole a une forte importance dans la filière, cependant la méthanisation tend à se développer en milieu urbain (micro-méthanisation) et péri-urbain.

Cette tendance entraîne une évolution progressive des pratiques de tri, ainsi qu'une accélération de la collecte des biodéchets sous diverses formes. Le rôle du gardien se renforce : information des habitants, sensibilisation, et, potentiellement, gestion des bacs dédiés.

Synthèse des impacts RH

- Le renouvellement régulier des affiches dans les locaux d'ordures ménagères, associé aux campagnes d'affichage, à la distribution de dépliants et à l'organisation d'ateliers assure une sensibilisation continue et rappelle fréquemment les bonnes pratiques aux occupants.
- En cas de refus de relève d'un bac de tri par le service de collecte pour non-respect des consignes de tri, le gardien peut être contraint d'effectuer un nouveau stage de tri (selon communes mais cela peut poser un problème de périmètre car le gardien ou employé n'est conventionnellement pas tenu de corriger les erreurs de tri).
- La condamnation des vide-ordures nécessite une étude préalable avant d'engager les travaux, la gestion des éventuels conflits ou plaintes, une réorganisation du circuit de collecte des déchets, un accompagnement des résidents et une surveillance des incivilités en début de changement.
- Lors de l'installation d'un composteur en pied d'immeuble, un dispositif d'accompagnement par un maître-composteur (prestataire externe) sur la première année peut être mis en place (Ville de Paris).
- Le gardien peut être sollicité pour collaborer à la gestion du composteur collectif au sein d'un groupe référent.
- Plus de compost, signifie moins d'ordures ménagère résiduelles dans les conteneurs, et la possibilité d'utiliser cette ressource pour la fertilisation des espaces verts de la résidence.
- Intégration des principes de l'économie circulaire dans les travaux de rénovation et dans la gestion courante du bâtiment.

Compétences et pratiques détaillées

- Veiller au respect des consignes en matière de tri-sélectif (ex : retrier, gérer les dépôts sauvages).
- Organiser des actions de sensibilisation au tri des déchets et au compostage (ex : campagnes d'affichage, création de « nudges », ateliers).
- Mener des actions d'information et de sensibilisation lors de la suppression/condamnation des vide-ordures (ex : affichages sur les nouvelles consignes de tri des déchets)
- Informer les résidents sur les collectes spécifiques (encombrants) et les lieux de compostage.
- Connaître les pratiques de compostage.
- Collaborer à la gestion du compostage collectif.
- Favoriser les actions d'économie circulaire au sein de la résidence (ex: installation de boîtes à livres).
- Informer les occupants sur les solutions de recyclage ou de réemploi à proximité de la résidence : ressourceries, recycleries, réparateurs agréés, etc..
- Favoriser les échanges et la mutualisation de ressources entre résidents (objets, outils, réparations d'équipements, etc.).
- S'assurer de la valorisation des déchets de chantier.
- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés, réemployés, recyclables sur les chantiers.



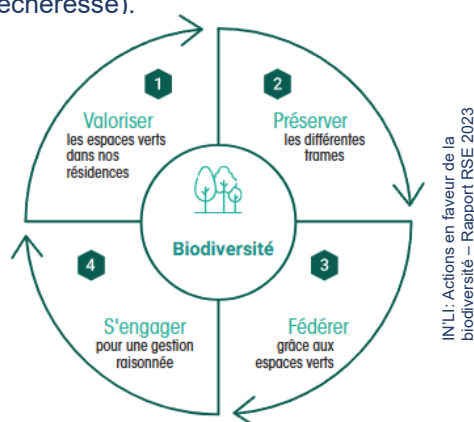
ÉVOLUTIONS DANS LA LUTTE CONTRE L'ÉROSION DE LA BIODIVERSITÉ

Les copropriétés et bailleurs sociaux sont de plus en plus engagés dans une approche de gestion durable intégrant la biodiversité et l'adaptation au changement climatique. Les actions en faveur de la faune et de la flore permettent progressivement de freiner l'érosion de la biodiversité et de renforcer la résilience des habitats face aux conditions climatiques changeantes, en complément des politiques publiques.

Points clés à retenir

L'intégration progressive des pratiques de gestion durable des immeubles aura des impacts sur les missions et les compétences des Gardiens, concierges et employés d'immeuble :

- Diminution de l'érosion de la biodiversité grâce à une augmentation des espaces végétalisés et refuges écologiques en milieu urbain et dans les résidences.
- Meilleure intégration de la biodiversité dans l'aménagement des copropriétés et espaces partagés (rôle des employeurs, gardiens et résidents engagés).
- Sensibilisation des Gardiens, concierges et employés d'immeuble ainsi que des habitants aux pratiques favorisant la flore et la faune locale.
- Développement de certains parasites et nuisibles selon les régions et configurations de résidences : moustique tigre, frelons asiatiques, punaises de lit, xylophages, champignons, rongeurs etc.
- Installation de systèmes de récupération d'eau de pluie dans les immeubles neufs et rénovés.
- Augmentation de la surface végétalisée en ville avec une politique renforcée de toitures et murs verts qui favorisent la biodiversité et tempèrent les chaleurs.
- Adoption croissante de pratiques de gestion durable de l'eau en copropriété (récupération, arrosage raisonné, plantes résistantes à la sécheresse).



Plusieurs employeurs sont engagés dans une démarche RSE favorisant la biodiversité. Différentes actions peuvent être engagées selon qu'il s'agisse d'immeubles anciens ou de nouvelles constructions :

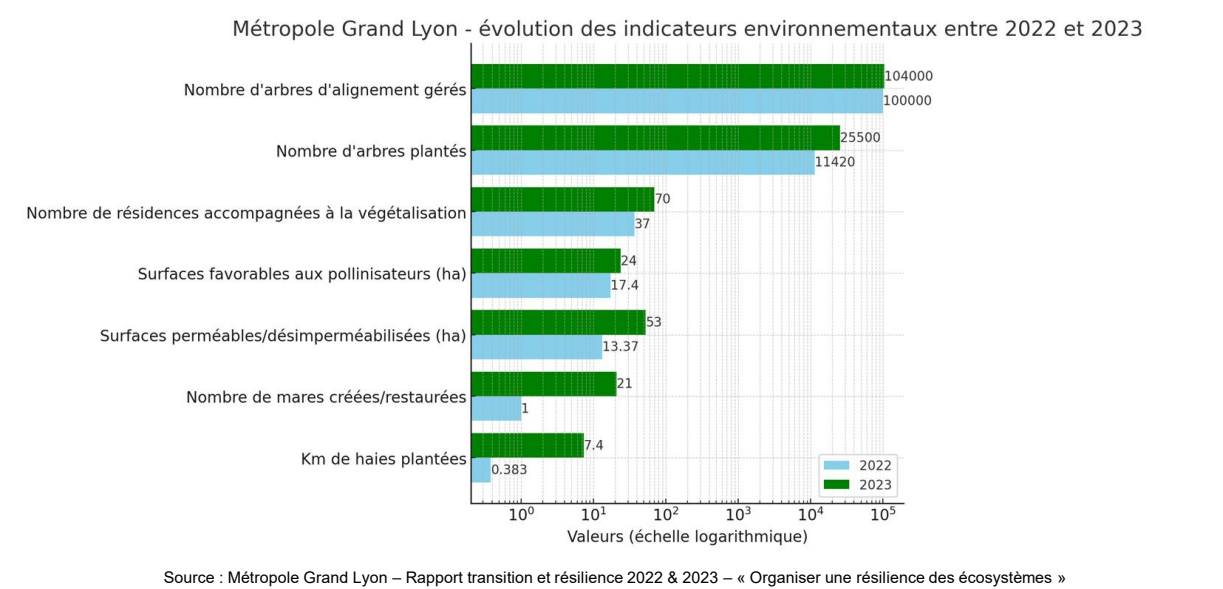
- La végétalisation des espaces communs (cours, allées, toitures et/ou façades si la structure le permet) permet de renforcer la biodiversité en créant des habitats pour les insectes et oiseaux.
- Sélection d'arbres résistants aux insectes xylophages et de plantes mellifères pour favoriser les pollinisateurs.
- Installation d'hôtels à insectes et de nichoirs pour compenser la réduction des habitats naturels en ville.
- Encouragement à l'agriculture urbaine avec la mise en place de potagers collectifs et vergers.
- Sensibilisation des habitants aux pratiques favorisant la biodiversité.
- Récupération et réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des parties communes.
- Désimperméabilisation des sols (cours) pour améliorer l'infiltration de l'eau et limiter les inondations.

Les politiques publiques

Les politiques publiques mises en place, notamment dans les grandes agglomérations, contribuent à l'effort de réduction de l'érosion de la biodiversité.

Selon les rapports Transition & Résilience 2022 et 2023 de la Métropole Grand Lyon, le graphique ci-dessous montre l'évolution sur une année des 7 indicateurs environnementaux suivis en faveur du maintien et de la restauration de la biodiversité (ex: nombre de km de haie plantées = corridors écologiques et zones refuges, création ou restauration de mares, etc.).

De même, dans le cadre de son dispositif, la Métropole Grand Lyon a accompagné financièrement la végétalisation des espaces résidentiels collectifs communs de 70 résidences depuis 2021.



Synthèse des impacts RH

- Responsabilités élargies dans la gestion des espaces verts et collaboration à l'entretien des espaces végétalisés (suivi spécifique des plantes adaptées au climat, utilisation de substrats favorisant la biodiversité, etc.).
- Collaboration renforcée avec les syndicats et copropriétaires (ex : intégration des gardiens dans des groupes de travail sur la transition écologique).
- Prévention du développement des nuisibles et parasites en reconnaissant les signes à traiter (ex : moustique tigre, frelons asiatiques, xylophages, champignons, rongeurs, repérage de punaises de lit par les résidents, etc.)
- Valorisation dans la copropriété : un salarié formé et impliqué dans la gestion durable devient un acteur clé de l'amélioration du cadre de vie.
- Information et sensibilisation des habitants autour d'ateliers écologiques : guides de bonnes pratiques, relais des salariés sur site.

Compétences et pratiques détaillées

- Limiter l'usage de pesticides et produits phytosanitaires.
- Privilégier des pratiques naturelles pour la flore (ex : marc de café, désherbage manuel, paillage de feuilles mortes, etc.).
- Favoriser la plantation d'espèces locales et adaptées au climat pour limiter les besoins en eau.
- Favoriser la mise en place de refuges pour la faune (ex : hôtels à insectes, nichoirs, haies végétales).
- Sensibiliser et mobiliser les résidents sur les bonnes pratiques écologiques.
- Repérer les indicateurs positifs de biodiversité et les nuisibles (ex : xylophages, rongeurs, champignons, repérage de punaises de lit par les résidents).



ÉVOLUTION URBAINE ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

L'aménagement du territoire évolue sous l'effet de la transition écologique et des politiques en faveur des mobilités, de l'urbanisme et de l'accessibilité. Ces transformations d'usage redéfinissent les missions des Gardiens, Concierges et Employés d'Immeubles concernant la gestion des espaces communs, de la sécurité, des services aux résidents et de l'entretien des infrastructures, aux abords de sites.

Points clés à retenir

L'aménagement du territoire soumis aux réglementations environnementales, de l'urbanisme et sécuritaires, transforme en profondeur les usages des résidents :

- La réduction de la place de la voiture au profit des transports en commun, vise l'amélioration du « mieux vivre en ville ». Ainsi la promotion des Zones à Faible Emission (ZFE) ⚠ et des plans de déplacements urbains (PDU) entraîne une réduction du stationnement en voirie ou dans les parkings dédiés.
- L'usage des mobilités douces, s'est fortement intensifié sous l'effet de la crise sanitaire et de la prise de conscience écologique, faisant place aux trottinettes, vélos et autres moyens de transport partagés (covoiturage, vélo cargo, etc.).
- La densification des centres-villes et de certains quartiers, modifie la configuration des immeubles : la mixité fonctionnelle des bâtiments, consistant à intégrer des activités tertiaires, des loisirs, des espaces santé et d'accueil et du logement, transforme le métier des gardiens d'immeuble.
- Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), impose la verticalisation des villes et la perméabilisation des sols, pour une gestion plus raisonnée et maîtrisée des espaces urbains : cela impacte directement la manière d'habiter les espaces et invite à repenser et optimiser les volumes vacants.
- De plus en plus de surélévations voient le jour, nécessitant une attention particulière dans l'observation du « bâti d'ensemble ». L'interaction entre le bâti ancien et le neuf, mobilisant des typologies de matériaux différents peuvent contraster et faire apparaître des anomalies structurelles.
- La politique de rénovation en faveur du logement, est aussi l'opportunité de créer des espaces végétalisés en terrasse ou en toiture, nécessitant des interventions de maintenance réalisés par des entreprises spécialisées et équipées de matériel.
- La rénovation énergétique du bâtiment nécessite aussi des aménagements extérieurs pour mieux réguler les températures et impacter positivement l'ensemble bâtiminaire. La mise en place des îlots de fraîcheur, ou mini-forêts urbaines, permet de lutter contre les courants d'air dans les grands ensembles et de rafraîchir les façades de 3 à 10 °C en période de canicule.

Face à la croissance urbaine et aux enjeux d'aménagement du territoire, les décisions prises en faveur de villes plus résilientes, génèrent de nombreux bouleversement dans la gestion des copropriétés et des logements sociaux.

- Entretien des îlots de fraîcheur à proximité des bâtiments, suivi et mise en relation des entreprises d'entretien des espaces verts
- Information auprès des résidents sur les aménagements mis à disposition
- Mise à disposition des espaces dédiés aux trottinettes, vélos
- Communication sur les transports en communs de proximité
- Communication et mise en relation, sur les possibilités en termes de covoiturage
- Surveillance structurelle du bâti en cas de travaux d'isolation ou de surélévation
- Organisation des différentes fonctions au sein des immeubles, avec le partage des parties communes

⚠ potentiellement soumis à évolution réglementaire

Les politiques publiques

Le Lab 2051'

En 2023, le Lab 2051' a renouvelé sa convention d'incubateur de projets innovants en faveur de la ville durable. Il accompagne en particulier, au travers d'incubations de 6 à 12 mois, les programmes d'innovation démonstrateurs de la ville durable de France 2030 et Engagés pour la Qualité du Logement de Demain.

10 thématiques déjà incubées : autoconsommation collective, construction bois, habitat modulaire et transitoire, BIM-CIM, utilisation du standard international ISO 37101, IBA en France, rénovation énergétique bâtiment basse consommation, économie circulaire dans l'aménagement, économie d'un aménagement durable, communs et aménagement. La mixité fonctionnelle du bâti intègre dans les réflexions en cours, l'évolutivité et l'adaptabilité du bâti aux problématiques sociales et environnementales, dans le temps et dans les usages, et celui des enjeux de programmation urbaine et d'acceptabilité.

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) actualisé ⚠

Le 18 mars 2025, le Sénat a voté l'assouplissement du ZAN. Introduit en 2021 avec la Loi Climat et Résilience, le ZAN invite à compenser toute construction par la renaturation d'un espace équivalent en surface, pour réguler l'artificialisation des sols qui impacte lourdement les terres arables et forestières. Mais les objectifs visés, très ambitieux, ont enlisé les dossiers d'instruction. Par exemple, la nouvelle version consisterait à exempter les constructions de logements sociaux et de sites industriels.

LES LEVIERS POUR AGIR



De programmation et de conception

- Favoriser une approche multi-échelles, du bâtiment à la ville, pour assurer la cohérence et l'intégration urbaine des projets
- Mobiliser les moyens de conception architecturale et technique le plus en amont possible, pour s'affranchir des pratiques « standard » et identifier les solutions pour une réversibilité simplifiée
- Développer les notions de « structures capables » et « volumes capables »
- Proposer des solutions techniques adaptées aux entreprises pour adapter les appareils productifs à plus de compacité et de verticalité
- Porter une attention particulière à la gestion des flux de circulation des activités productives en zone résidentielle et à la conception et l'évolution des usages des locaux d'activité en RDC d'immeuble



Organisationnels, culturels et sociétaux

- Soutenir la gouvernance collaborative entre puissance publique locale, acteurs de l'aménagement, de la construction et de l'immobilier, secteur économique et société civile.
- Encourager l'émergence de nouveaux acteurs de l'immobilier susceptibles d'aborder la complexité des montages d'opération, de la gestion des actifs...
- Réaliser une typologie des activités productives compatibles avec la fonction résidentielle, tenant compte des contextes urbains
- Pour favoriser l'acceptabilité des usagers, identifier les activités économiques susceptibles de tisser des liens directs avec les populations environnantes (emplois de proximité, services pouvant intéresser les habitants, animation avec les scolaires...).



Réglementaires et juridiques

- Se doter d'une vision prospective des potentialités de mixité fonctionnelle et la traduire à l'échelle de la planification territoriale (SCoT, PLU) et de ses outils (ex : Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- S'appuyer sur l'expérimentation du permis sans affectation de la Tour TEBiO et sur la future loi dite "Daubié" relative à la transformation des bureaux en logements



Source : Le Lab 2051', rapport de la commission sur la fonctionnalité du bâti et de la ville

⚠ potentiellement soumis à évolution réglementaire

Synthèse des impacts RH

- L'aménagement urbain et les directives politiques pour les villes de demain impactent directement les modes de vie dans l'habitat collectif public et privé.
- Les transports en commun et les mobilités douces constituent de nouvelles modalités à intégrer dans l'espace urbain jusqu'aux abords des bâtiments. En questionnant à la fois la fluidité, les déplacements pendulaires, la sécurité et les périodes de travaux, ces transformations requièrent une communication assidue avec les occupants.
- Les réglementations en vigueur se heurtent à des complexités liées à la faisabilité technique des projets. La densification des villes implique la coexistence d'écosystèmes techniques (réseaux de chaleur, voirie, réseaux, accessibilité PMR) qui nécessitent des réflexions approfondies et des temps de concertation longs, parfois remis en question. Les décisions peuvent être ajustées et la communication auprès des résidents doit donc être menée avec pédagogie et clarté.
- La transformation des immeubles, liée à la verticalisation de la ville ou à la mixité des usages, implique une vigilance quant aux périodes de travaux et une compréhension des spécificités techniques, afin de suivre dans la durée les modifications apportées d'un point de vue structurel.
- Les nouveaux usages liés à l'intégration de nouvelles fonctions au sein des immeubles (entreprises, commerces, espaces médicaux, etc.) transforment la fréquentation au sein des immeubles, avec des publics d'actifs soumis à des contraintes horaires propre à l'activité professionnelle.

Compétences et pratiques détaillées

- Communiquer sur les transformations urbaines et les aménagements à proximité
- Faire remonter les questions, attentes et autres besoins des résidents à sa hiérarchie, notamment pour les périodes de concertation
- Communiquer avec les entreprises de travaux et de maintenance, du bâtiment et des espaces verts
- Veiller à la tenue des espaces verts, intégrant la préservation de la biodiversité et savoir faire appel aux expertises concernées
- Être en veille et rester informé sur les politiques en vigueur, en consultant la documentation transmise par la hiérarchie
- Observer les désordres structurels en cas de surélévation du bâti ou d'isolation thermique
- Communiquer avec l'ensemble des occupants pour favoriser les bonnes pratiques dans l'usage des parties communes



Source :
Rénovation
d'un
bâtiment,
intégrant
une ITE,
l'intégration
d'espaces
verts, de
détente et
piétonniers
à proximité
des
nouvelles
voies de
transport en
commun

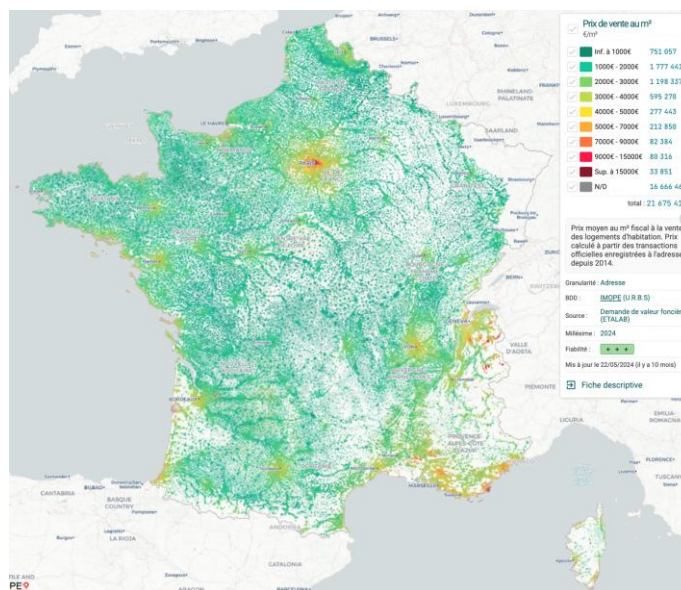


DENSIFICATION URBAINE ET PRESSION FONCIÈRE

La Loi Climat et Résilience, en faveur de la résilience urbaine entraîne une transformation de certains quartiers, par la réorganisation d'un ensemble de copropriétés. Ainsi, le nombre de logements et de résidents augmente sur une même surface (constructions en hauteur, division de lots, suppression d'espaces non bâtis). Le manque de disponibilité de terrains, accroît la pression foncière, notamment dans les quartiers attractifs ou en mutation. Des quartiers comme la Guillotière à Lyon, la Belle de Mai à Marseille ou le 18^{ème} arrondissement à Paris, subissent les effets de la gentrification. Des changements sociaux sont observés, par la transformation progressive de certaines copropriétés, où les ménages modestes ne parviennent plus à assumer les charges liées au nouveau standing du quartier. D'autres évolutions sont observées, comme la mutation du commerce de proximité (remplacement des épiceries ou des PMU par des cafés branchés et des magasins bio) ainsi que des activités proposées dans le quartier.

On dirait que cette carte date de 1870... Il semble manquer l'Alsace et la Moselle. C'est simplement que cette source de données ne répertorie pas encore les data de ces 2 régions

Source : Observatoire National du Bâtiment –
En rouge prix du foncier le plus élevé en France



Points clés à retenir

La densification urbaine transforme les quartiers résidentiels où travaillent les gardiens d'immeubles. L'augmentation du nombre de résidents dans les différents lots, entraîne une hausse des opérations d'entretien et de maintenance (ascenseurs, ordures ménagères, parkings, etc.). La disparition de certains espaces auparavant disponibles (espaces verts, lieux de promenade, zones de stockage) ainsi que l'installation de nouveaux équipements (halls sécurisés, déposes vélo et poussettes), peuvent réduire la convivialité, et parfois entraîner des difficultés au quotidien, comme l'apparition de tensions au sein des immeubles. Les gardiens perdent en espaces de travail et de stockage, les obligeant parfois à déplacer ailleurs le matériel dont ils ont besoin.

- L'augmentation du nombre d'usagers implique une augmentation des consommations énergétiques et plus d'entretiens.
- Les prestations de maintenance s'intensifient (chauffage collectif, ascenseurs) par l'usure prématurée des équipements qui augmente le nombre de pannes.
- Les charges peuvent augmenter considérablement, impliquant des difficultés pour les foyers plus modestes, les obligeant parfois à quitter le quartier, le gardien devient un acteur de la cohésion sociale.
- L'augmentation du nombre d'appartements peut requérir l'usage d'outils numériques de gestion, de la relation client et permettre de mieux suivre les rotations qui s'intensifient.
- La pression foncière inquiète aussi le poste du gardien, qui est parfois remis en question pour limiter le montant des charges, entraînant la déshumanisation des immeubles.

En résumé

La densification urbaine engendre une pression foncière, qui déclenche des effets en cascade : l'augmentation du nombre de logements fait émerger davantage de besoins en entretien et augmente les charges. La gentrification entraîne une plus forte rotation dans les locations, les résidents changent régulièrement et le recours au AirBnB s'intensifie.

Le gardien, bien qu'il soit un pivot essentiel, se retrouve à la fois sursollicité et menacé, entre une polyvalence opérationnelle et des contraintes budgétaires plus fortes.

Synthèse des impacts RH

- Les consommations énergétiques augmentent, impliquant une gestion plus rigoureuse des équipements et besoins des résidents.
- Les sollicitations croissantes des équipements nécessitent des interventions récurrentes de la part du gardien ou des prestataires.
- Les relations entre les résidents peuvent parfois se tendre, sous l'effet d'inégalité financières observées, le gardien devient un relais.
- L'augmentation du nombre d'appartements, nécessite de faire appel à des outils numériques centralisant les informations, des compétences numériques sont de plus en plus mobilisées.
- Le suivi des rotations et des locations courte durée, nécessite une vigilance accrue.

Compétences et pratiques détaillées

- Veiller au respect des consommations et à l'usage des parties communes.
- Communiquer sur les gestes et comportements résilients, pour réduire les consommations énergétiques.
- Réguler les systèmes de chauffage et de ventilation et contrôler les anomalies – GTB, GTC.
- Faire intervenir les techniciens en cas de panne des réseaux (chauffage, électricité).
- Gérer et suivre les rotations locatives.
- Utiliser quotidiennement les outils numériques pour gérer le bâtiment, communiquer avec les résidents.
- Développer des capacités relationnelles et de communication.

Source : Batirama,
surélévation d'une barre
d'immeuble à Paris





ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIÉTALE

L'évolution démographique et sociale impacte fortement l'usage des bâtiments, ce qui influence les attentes des résidents ainsi que les responsabilités des Gardiens, concierges et employés d'immeuble. La RSE s'inscrit comme le levier sociétal de la transition écologique, qu'il convient de traiter au travers de l'évolution des profils et des besoins des résidents. Les nouvelles pratiques sociétales dans l'usage du logement questionnent le devenir du métier, notamment avec l'évolution des structures familiales, du rapport au travail et l'adaptation nécessaire face à une population vieillissante et parfois plus fragile.

Points clés à retenir

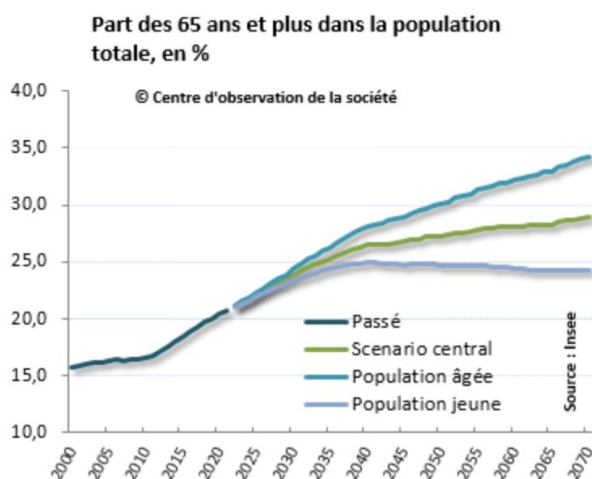
La transformation sociétale et l'évolution démographique impliquent de nouveaux usages de l'habitat collectif qui questionnent la transition écologique et environnementale sous d'autres aspects :

- Évolution de la proportion de personnes de plus de 65 ans dans la société (31 % d'ici 2030), qui choisissent de se rapprocher des centres-villes et des commodités pour limiter leur dépendance.
- Adaptation de l'habitat et régulation des consommations énergétiques, isolation et sécurisation des accès pour un public plus fragile.
- Adaptation des immeubles avec une accessibilité renforcée, la sécurisation des accès ainsi qu'une assistance et une médiation sociale accrues de la part des professionnels de l'habitat.
- Évolution des structures familiales, augmentation de la proportion des familles monoparentales (25% en 2021*) et augmentation de la flexibilité dans l'occupation des logements (solutions de conciergerie, espaces partagés, suivi des logements vacants).
- Évolution de la proportion de logements sociaux versus copropriété dans l'habitat collectif (copropriétés = 20 % en 1985, depuis 2015 stagnation à 28 % - Part des logements sociaux depuis 1985 restée stable à 5,4 millions de logements sociaux, soit environ 15 % du parc immobilier).
- Augmentation de la rotation des logements, avec des durées de location plus courtes ce qui entraîne une hausse des besoins en maintenance et en gestion de la vacance.
- Évolution des pratiques professionnelles avec des amplitudes horaires élargies, impliquant des tensions sur les réseaux électrique et internet et des temps d'occupation plus constants dans la journée dus au télétravail.
- Utilisation alternée des logements entre semaine et week-end, avec mise à disposition en AirBnB, pour répondre aux demandes touristiques et professionnelles, attirant une population active aux besoins spécifiques (connexion internet, boîte à clés, accès au parking).

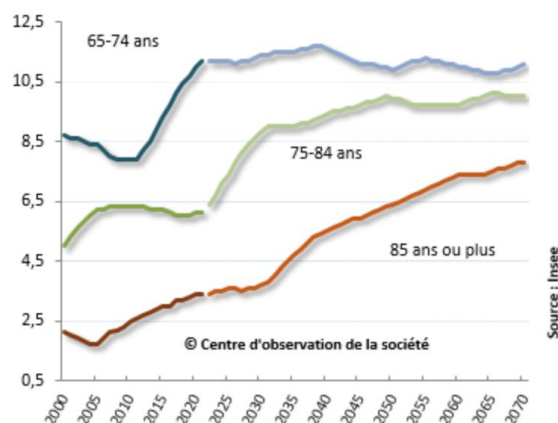
*Sources : [Familles monoparentales](#), [Part des familles monoparentales CNAF](#)

**Sources : [Part des logements sociaux](#), [Insee Les conditions de logement en 2017](#), [Copropriétés 1985](#)

Sources : INSEE et le Centre d'Observation de la Société



Part des différentes tranches d'âge dans la population, en %



En réponse à ces transformations liées à l'évolution des populations, l'engagement des professionnels dans la démarche RSE soutient la prise en compte et l'accompagnement des personnes dépendantes ou vulnérables. L'évolution des besoins sociétaux des résidents suggère aussi un élargissement des missions des Gardiens, concierges et employés d'immeubles en termes de :

- Médiation sociale et accompagnement des séniors (gestes de premiers secours, identification de la vulnérabilité des résidents).
- Gestion de conflits et communication auprès des résidents.
- Coordination des nouvelles pratiques liées à l'activité de conciergerie (services aux résidents, locations de courte durée).
- Accompagnement des ainés et des familles monoparentales : gestion de la dépendance, de la fin de vie (maîtrise des gestes de premiers secours, veille et lutte contre la vulnérabilité)
- Maintenance et dépannage du réseau de communication (internet et électricité).

Un manque d'accompagnement des syndics

Les syndics ou gestionnaires de biens ont une **formation juridique et comptable**. Ils ne sont donc pas nécessairement bien informés quant aux bénéfices liés aux travaux de rénovation énergétique (ROI), ainsi qu'aux **obligations légales** auxquelles ils sont assujettis.

En parlant d'obligation légale, saviez-vous que le **DPE Collectif** est obligatoire :

- depuis 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de **200 lots** ;
- à partir du 1er janvier 2025 pour les copropriétés disposant de 50 à 200 lots,
- à partir du 1er janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Source :
Genius,
plateforme de
gestion
immobilière

Les politiques publiques

En 2021, d'après l'INSEE la part de logement collectif représente 44 % du parc immobilier en France, soit, 16 330 787 appartements. Les logements sociaux représentent 5,4 millions de logements, dont 83 % sont des appartements. Les copropriétés représentent un tiers du parc aujourd'hui.

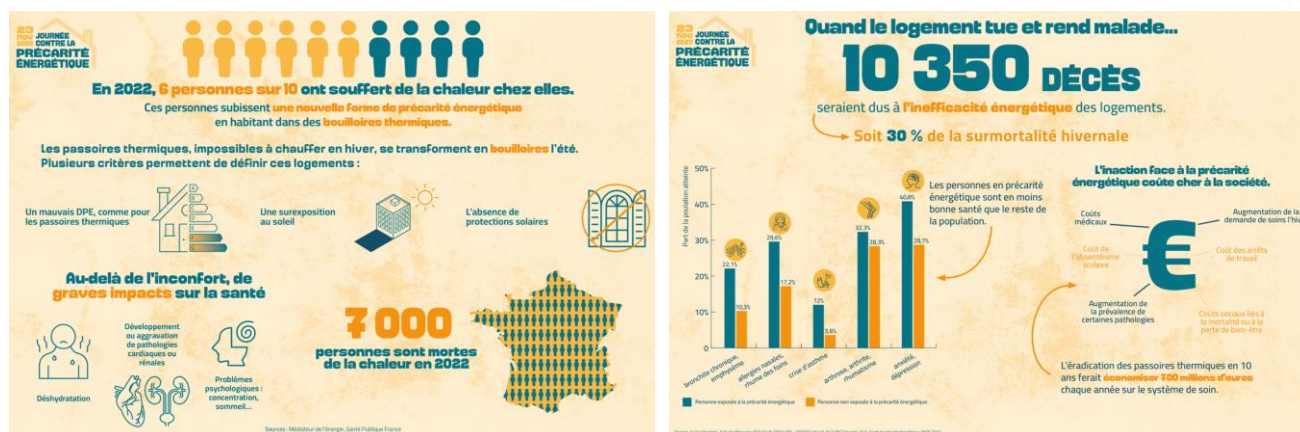
La paupérisation des petites résidences interroge, du fait notamment du vieillissement de la population des résidents, qui ne peuvent plus subvenir aux besoins de maintenance du bâti.

Pour cela, l'État a mis en place une aide publique, destinée aux petites copropriétés : « Ma prime rénov', petite copropriétés ». L'immeuble concerné doit être composé à 75 % de copropriétaires occupants, ce qui limite sa portée, et doit favoriser l'amélioration du fonctionnement des copropriétés en limitant par exemple le droit de vote de certains copropriétaires (ceux qui ont un "*retard intentionnel et abusif de paiement des charges*"), ou en donnant un bonus aux copropriétaires occupants.

Comme le révèle le rapport du Sénat de Novembre 2024, des actions sont mises en place pour accompagner la « géronto-croissance » dans certaines communes, avec la création d'un CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) dont les actions doivent être communiquées aux Gardiens, concierges et employés d'immeubles, pour faciliter leur accès aux bâtiments.

Enfin, l'étude montre que 85 % des Français souhaiteraient vieillir à domicile mais seulement 6 % des logements sont adaptés. Pour encourager le maintien à domicile, l'État a mis en place « Ma prime adapt' » afin de favoriser l'installation d'équipements adaptés (rampe, salle de bain, élargissement des ouvrants).

La transition démographique rime avec transition écologique, tant du point de vue de la dimension sociale de la RSE, que des enjeux liés aux profils des résidents. 530 000 personnes âgées souffrent d'isolement social, un phénomène qui peut représenter une motivation supplémentaire pour les gardiens, concierges et employés d'immeuble, en donnant une dimension sociale à leur quotidien.



Source : Rapport de la Journée contre la précarité énergétique, 23/11/23

Synthèse des impacts RH

- L'évolution démographique nécessite une adaptation des missions des gardiens d'immeubles, mettant l'accent sur le développement des qualités relationnelles (discrétion, etc.).
- L'augmentation du nombre de résidents vieillissants ou isolés, impose une vigilance renforcée face à la « vulnérabilité énergétique », pouvant entraîner une détresse financière et sanitaire.
- Forte sollicitation pour le maintien à domicile, par les familles qui ne peuvent subvenir aux besoins de leurs aînés, nécessitant le développement de l'assistance et la médiation sociale.
- L'évolution des usages des appartements (ex : AirBnB), nécessite une communication renforcée sur le respect des règles (gestion des déchets, parties communes, espaces verts, etc.).
- L'usage lié aux locations de courtes durées, professionnelles ou touristiques, nécessite une modularité des consommations dans les appartements, engendrant des besoins spécifiques de connexion internet et autres services de proximité (conciergerie, linge, ménage, ouverture des accès, etc.).

Compétences et pratiques détaillées

- Renforcer les interactions avec les résidents, les acteurs de l'action sociale et urgentistes.
- Réguler les systèmes de chauffage et de ventilation et surveiller les comportements des résidents notamment en période de grand froid ou de canicule.
- Faire intervenir les techniciens en cas de panne des réseaux (internet, chauffage, électricité).
- Veiller au respect des consignes en matière de tri-sélectif lors des locations courtes durées.
- S'assurer du bon usage des parties communes lors des locations courtes durées.



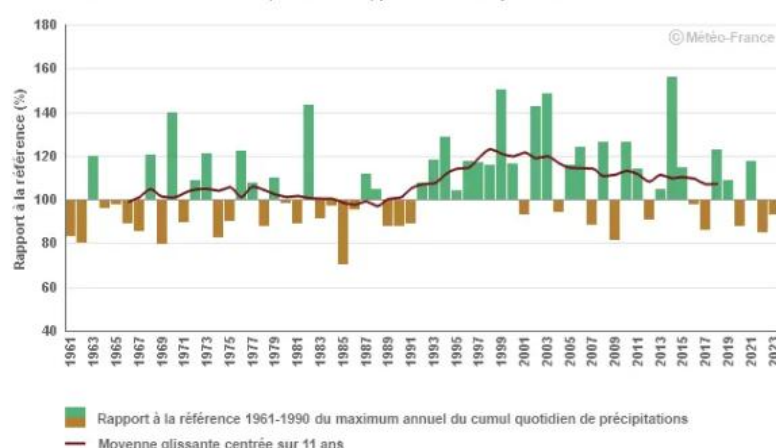
ZOOM SUR LES SPÉCIFICITÉS DES ZONES LITTORALES

Les zones littorales présentent des particularités pouvant influencer sur les missions et les compétences des Gardiens, concierges et employés d'immeubles.

Points clés à retenir

- Selon le type de résidence (proportion de résidents à l'année et de résidents secondaires), la saisonnalité est plus ou moins marquée.
- Dans les copropriétés privées, et d'autant plus les résidences secondaires, les actions en faveur de la TEE sont souvent mises de côté, notamment pour des raisons financières.
- Les espaces verts sont potentiellement plus étendus et variés.
- La présence d'installations comme des panneaux solaires, une piscine ou une salle de sport engendre des tâches supplémentaires.
- La corrosion (air salin), l'humidité, les tempêtes ou la sécheresse peuvent être à l'origine de dégradations accélérées du bâti.
- Les zones littorales touristiques sont soumises à une pression plus forte en termes de gestion de l'eau lors des pics de fréquentation touristique et peuvent être soumises à des restrictions au cours des épisodes de sécheresse.
- Le recul et la dégradation d'une partie du trait de côte peut avoir un effet sur des structures bâtimementaires sur le long terme, selon leur éloignement actuel
- Dans les résidences secondaires comprenant de la location saisonnière, les occupants sont souvent moins vigilants concernant le tri des déchets et la gestion de leur consommation d'eau. De plus, ils ne sont pas forcément informés des règles et restrictions en vigueur dans la région.
- Le littoral français est exposé à des risques liés aux aléas climatiques : fortes marées, tempêtes, submersions marines, épisodes méditerranéens, épisodes de canicule et de sécheresse.

Intensité des pluies extrêmes en région méditerranéenne
Sur un réseau de référence (de 80 stations) pour le suivi des pluies extrêmes

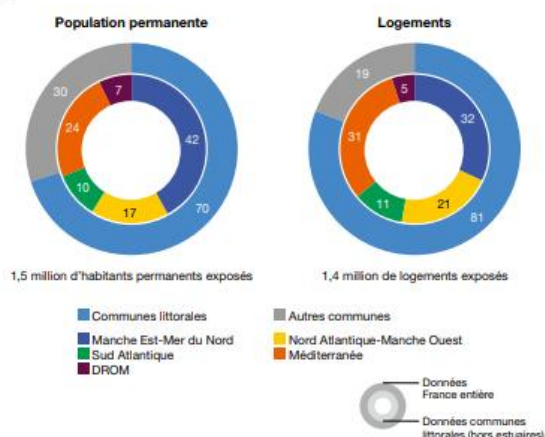


Evolution de l'intensité des pluies extrêmes sur les régions méditerranéennes de la France à partir de 1961 - Crédits : Météo-France

Selon météo France « Les épisodes méditerranéens sont plus intenses et deux fois plus nombreux aujourd'hui que dans les années 60. Dans le climat futur, on s'attend à une augmentation de l'intensité de ces événements méditerranéens. »

RÉPARTITION DE LA POPULATION RÉSIDANTE ET DES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT EXPOSÉS À L'ALÉA SUBMERSION MARINE, PAR TERRITOIRE EN 2019

En %



Note : les logements intègrent tous types de locaux ayant forme de logements (maison et appartement) sans distinction entre résidences principales et secondaires.
Champ : France métropolitaine et DROM hors Mayotte.
Sources : MEDDE/DGPR et Cete Méditerranée, EAIP submersion marine 2011 ; Insee, Fideli, 2019 ; IGN, BD TOPO 3.0 ; Fichiers fonciers – DGFIP 2020 restructurés et enrichis par le Cerema sous la maîtrise d'ouvrage du ministère de l'Écologie (MTECT/DGALN). Traitements : SDES ; Cerema, 2022

Les territoires français susceptibles d'être confrontés au phénomène de submersion marine couvrent 11 100 km². Les communes littorales (hors estuaires) concentrent 59 % de ces territoires (soit 6 500 km²), dont plus de la moitié est située dans les départements des Bouches-du-Rhône, de la Vendée, de la Charente-Maritime et de la Guyane.

Source : Chiffres clés de la mer et du littoral – Édition 2024 – Ministères aménagement du territoire et transition écologique.

Synthèse des impacts RH

- Surveillance renforcée pour alerter sur les dégradations du bâti, liées à la corrosion, l'humidité, aux tempêtes ou à la sécheresse.
- Pour les locations saisonnières, le gardien joue un rôle accru en matière d'information et de sensibilisation des occupants : tri des déchets (ex : communication sur les emplacements des déchetteries et des points de collecte pour le verre ou le compost) et gestion de l'eau (maîtrise de leur consommation, restrictions en eau en vigueur dans la région, etc.).
- Le ou la gardien.ne peut avoir à gérer le suivi de premier niveau de certains équipements comme des panneaux solaires (ex : chauffage de la piscine alimenté avec des panneaux solaires), une piscine (ex : contrôle de la chimie de la piscine pour alerter) ou une salle de sport (ex : envoi serviettes en blanchisserie).
- En cas d'évènement climatique extrême (tempête, inondations, etc.) le gardien joue un rôle de prévention auprès des occupants, et de sécurisation de l'immeuble.
- Le gardien peut avoir à gérer des espaces verts plus étendus.

Compétences et pratiques détaillées

- Informer et sensibiliser les résidents aux enjeux environnementaux de la région (tri des déchets, gestion de l'eau, protection du littoral, etc.).
- Être formé à l'entretien de la piscine et au secourisme.
- Organiser les flux d'arrivée (stationnement temporaire, déchargement), et gérer la remise des clés. Adapter sa communication aux besoins et attentes des touristes.
- Favoriser la plantation d'espèces locales et adaptées au climat pour limiter les besoins en eau (plantes résistantes à la sécheresse et peu gourmandes en eau).
- Favoriser la replantation d'arbres, en privilégiant les essences locales, pour améliorer l'ombrage et créer des îlots de fraîcheur au sein de la résidence.
- Surveiller les alertes météorologiques, prévenir les occupants, rappeler les consignes de sécurité et sécuriser les accès en cas de phénomène climatique extrême.



ZOOM SUR LES SPÉCIFICITÉS DES ZONES MONTAGNEUSES

Les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes, sont celles qui comptent le plus de logements collectifs en zone montagneuse, avec 2 types distincts : Les grands ensembles pouvant proposer jusqu'à 12000 lits, comme la station Super Dévoluy ou des ensembles type village-vacances comme La Joue au Loup. Destinés à recevoir des touristes, ces immeubles soumis à des aléas climatiques extrêmes, sont inoccupés une partie de l'année. Même si l'offre touristique se diversifie, pour pallier la vacance intersaison, cela nécessite une exploitation-maintenance sur-mesure. Par ailleurs, ils proposent des équipements spécifiques, comme des salles de sports, piscines et spa. La part de logements sociaux en France étant de 15 %, elle représente 5,5 % en Savoie, 2,1% en Haute-Savoie, 13,0 % en Hautes-Alpes, 9,7% en Isère et 7,5 % en Pyrénées Atlantiques. Les logements collectifs sont donc majoritairement dédiés au tourisme de montagne.

Les constructions datent principalement de la période 1960-1980, pour absorber l'afflux des classes moyennes venues profiter des vacances en famille. Puis, à partir de 1964, le plan neige en faveur du réaménagement urbain en montagne encourage les stations intégrées. Ainsi, la Plagne (56 000 lits), construite en 1961, composée de barres d'immeubles modernes, Les Arcs (53 000 lits), en 1968, est composée d'une architecture bois plus novatrice, comme Tignes. Val Thorens et Les Ménuires, créées en 1971, sont des stations très dense et en haute altitude, qui accueillent des publics différents. Les appartements sont souvent de petites surfaces pour accueillir le plus grand nombre de vacanciers, et proposent des services en pieds et sous immeubles, tels que des commerces, restaurants, services de santé et de loisirs.

La saisonnalité et les locations de courtes durées sollicitent fortement les équipements de ces bâtiments (ascenseurs, chauffage, piscine, etc.). Les usages varient aussi selon la fréquentation, le niveau d'enneigement et les événements proposés en station.

Points clés à retenir

Pendant la période hivernale, les vacanciers recherchent confort, efficacité, disponibilité du gardien d'immeuble, car il est souvent la première personne rencontrée, qui va lui faire gagner du temps durant son séjour, grâce à sa connaissance du site. Les touristes sont donc attentifs aux recommandations qu'il peut faire, que ce soit pour le logement et le bâtiment, mais aussi pour tous les services de proximité.

Ce que les vacanciers apprécient, c'est de constater la propreté des locaux, des éclairages fonctionnels, surtout à la nuit précoce de l'hiver, l'absence d'odeur et un chauffage bien réglé.

Les parties dédiées aux loisirs, sont souvent très convoitées dès l'arrivée des familles, la propreté de ces espaces est de mise, pour que les résidents respectent en retour la qualité des prestations. Des supports de communication peuvent être affichés, pour expliquer le fonctionnement des zones de détente (douche et pédiluve obligatoire, ranger la salle de jeux – billard, baby foot et jeux de société...).

Selon les stations de ski, les publics accueillis n'ont pas les mêmes exigences : les stations familiales attendent une proximité avec le gardien d'immeuble, qui apprécie les gestes de prévention sur les accès (salage des allées, aide à la mobilité des personnes âgées dans les pentes, etc.) et les recommandations sur les services de proximité (horaires des navettes, pharmacie, accès aux pistes).

Dans les stations haut de gamme, les attentes vis-à-vis du gardien sont différentes : son allure et ses attitudes sont codifiées (discretion et élégance), présentation soignée, et maîtrise de plusieurs langues souhaitée. Par exemple, à Courchevel, Megève ou la Côte d'Azur, le recrutement des gardiens d'immeuble est très sélectif et proche de l'hôtellerie 4 ou 5 étoiles.

Quelques commentaires recueillis sur internet, sur les gardiens et le personnel d'accueil en station

« À noter le personnel de réception très à l'écoute et serviable tout en restant discret. », Résidence Le Cristal de l'Alpe à l'Alpe d'Huez

« Très bon accueil sympathique et professionnel, de l'agent sur place », Résidence Les Glières – Bourg-Saint-Maurice (Les Arcs)

« Le seul bémol si je peux me permettre, est que la personne sur place à l'accueil est peu agréable, à l'opposé du monsieur qui y était auparavant. », montagne-vacances

« Un séjour parfait avec un personnel extrêmement aimable et disponible. Location d'une propreté remarquable. », Résidence Les Balcons de la Rosière, 9/10 Booking

Synthèse des impacts RH

La fréquentation touristique a un impact sur les usages du bâtiment et la relation avec le public accueilli :

- Une communication adaptée aux attentes et aux publics accueillis (familles, classes aisées)
- L'anticipation des épisodes neigeux, pour faciliter les accès aux résidents
- Une bonne connaissance du fonctionnement global de la station, pour informer, orienter, prévenir
- Un accueil sur-mesure et personnalisé, pour rendre l'expérience des vacances en station inoubliable.
- La forte fréquentation oblige un suivi rigoureux des containers à ordures, et une sollicitation accrue des équipements (ascenseurs, chaufferies, etc.)

Les activités liées aux conditions climatiques :

- Surveillance accrue des équipements soumis au gel (gaines techniques, chaudière, régulation climatique des espaces)
- Durant l'inter-saison, suivi de l'évolution du bâti pendant la période d'inoccupation et prévenir les désordres, pour organiser les opérations de maintenance

L'accueil hebdomadaire des résidents :

- Locataires, vacanciers, propriétaires, pour chacun d'eux, le gardien doit informer du fonctionnement ou des évolutions liées au bâti
- Remise des clés ou gestion des boîtes à clés, gestion des venues aux abords des immeubles, pour déchargement et stationnement partagés
- Signalement et suivi des dysfonctionnements auprès du syndic ou des gestionnaires immobiliers

Équipements spécifiques aux stations :

- Maintenance de premier niveau des installations de bien-être (sauna, spa, piscines)
- Entretien des chaufferies, salle de sport, salle de jeux, laveries
- Coordination avec les services de conciergerie des propriétaires

Compétences et pratiques détaillées

- Sortir les containers à ordures plus fréquemment selon le remplissage.
- Déneger les accès et installer les tapis antidérapants selon les conditions météorologiques
- Nettoyer régulièrement les halls, escaliers et couloirs pour prévenir les glissades et les dégradations et entretenir les locaux à skis, casiers chauffants et chaufferies collectives.
- Organiser les flux d'arrivée (stationnement temporaire, déchargement), et gérer la remise des clés ou l'accès via des boîtes à clés.
- Adapter sa communication aux besoins et attentes des touristes.
- Informer les locataires, vacanciers et propriétaires sur le fonctionnement et les évolutions du bâtiment et sensibiliser sur les consommations énergétiques.
- Surveiller les équipements soumis au gel (chaudières, gaines techniques, régulations thermiques).
- Suivre l'évolution du bâtiment durant les périodes d'inoccupation (inter-saison).
- Prévenir les désordres structurels et planifier les interventions de maintenance nécessaires.
- Signaler les dysfonctionnements techniques au syndic ou aux gestionnaires et assurer leur suivi.

Source : Station Super Dévoluy, dans les Hautes Alpes



Source : Station La Joue au Loup, dans les Hautes Alpes





SYNTHÈSE PROSPECTIVE DES IMPACTS LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Thème	Tendances clés de Transition écologique >2030	Eval. impact métiers /4	Impacts RH >2030 Gardiens/Emp. (exemples compétences)	Impacts RH 2030 autres métiers (notamment Gestionnaire)
Réchauffement des températures moyennes	- Hausse des températures moyennes annuelles - Raccourcissement de la période des températures hivernales - Allongement de la période des températures estivales	4	- Surveiller les températures intérieures et les modes de ventilations - Inform sur le fonctionnement de la régulation (centralisée/privative, distanciel/sur site etc.) - Adapter les périodes d'entretien et de gestion des bacs de tri aux épisodes de chaleur (odeurs etc.)	- Faire adapter l'isolation (ex : matériau biosourcé) et la ventilation des bâtiments - Développer les installations connectées et les capacités d'intervention à distance - Faire créer des ventilations naturelles selon les orientations - Faire végétaliser les espaces communs avec des espèces adaptés
Hausse des vagues de chaleur et îlots de chaleur	- Hausse de l'intensité, de la durée et de la fréquence des vagues de chaleur - Lenteur de la désartificialisation des espaces urbains publics	3		
Augmentation de l'intensité et de la fréquence des pluies	- Hausse de la fréquence des inondations (caves et garages) - Hausse de l'intensité des infiltrations (toits terrasse, toits tuiles et balcons/façades)	2	- Adapter les périodes d'entretien extérieur aux épisodes de pluies - Vérifier les étanchéités sur les communs - Inform sur les liens entre étanchéité des communs et privés	- Faire adapter les écoulements d'eaux pluviales à l'urbanisme environnant - Piloter les vérifications d'étanchéité
Hausse des événements climatiques extrêmes	- Augmentation de la fréquence et de la durée des sécheresses engendrant des dégradations potentielles (ex : fissures), en lien avec la modification de la structure des sols - Augmentation de la fréquence et de l'intensité des tempêtes	1	- Relayer les messages de vigilance - Inform les résidents des dispositifs disponibles à proximité (ex : îlots de fraîcheur, lieux d'accueil etc.) - Vérifier régulièrement l'état du bâti afin d'identifier au plus tôt les désordres (ex : fissures)	- Faire adapter les structures bâties aux risques météorologiques - Coordonner les messages de vigilance auprès des salariés et résidents
Limitation des émissions de GES	- Progression constante des mobilités douces - Limitation des constructions neuves au profit de la rénovation	2	Grouper les commandes et interventions afin de limiter le nombre de livraisons / aller-retour	Faire réaliser les travaux de rénovation avec des matériaux biosourcés (surtout isolation)



SYNTHÈSE PROSPECTIVE DES IMPACTS LIÉS À LA MAÎTRISE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

Thème	Tendances clés de Transition écologique >2030	Eval. impact métiers /4	Impacts RH >2030 Gardiens/Emp. (exemples compétences)	Impacts RH 2030 autres métiers (notamment Gestionnaire)
Énergies de chauffage et climatisation	- Développement des installations de chaudières collectives et individuelles gaz à très haute performance énergétique - Nivellement de la consommation électrique d'été qui rejoint voire dépasse celle de l'hiver selon les zones géographiques - Limitation des températures de consigne à 19°C et raccourcissement tendanciel des périodes de chauffage	4	Informer les résidents du planning, des interruptions de service et des éventuelles nuisances en lien avec les travaux de rénovation énergétique notamment par l'intérieur (plaquistes, électriciens, chauffagistes etc.)	- Faire rénover les installations de chauffage collectives ou individuelles (selon propriétaires) - Faire installer des systèmes GTB/GTC dont domotique - Faire adapter la régulation des chauffages et la distribution sur les hauteurs (températures étages hauts et bas selon isolation) - Faire désembouer les réseaux d'eaux de chauffage communs - En copropriété, gérer l'information juridique, financière et travaux (+BE), monter les dossiers de financement (MPR, PTZ etc.) et valoriser la prestation
Régulation technique des températures	- Développement de la régulation par zone dans les communs - Développement de la domotique à faibles coûts, notamment sur les systèmes de chauffage, lorsque les installations s'y prêtent	3	- Monitorer les consommations énergétiques - Informer les usagers des avantages et limites de fonctionnement (horaires, températures etc.)	
Productions Énergies renouvelables	- Croissance tendancielle de l'énergie électrique consommée, qui devrait perdurer mais avec de plus fortes contraintes économiques de coûts - Développement des panneaux photovoltaïques sur tous types de supports - Développement potentiel des systèmes de batterie de stockage si la place au sol le permet - Développement des raccordements aux réseaux de chaleur qui s'étendent dans toutes les agglomérations (source : France Chaleur Urbaine)	3	- S'assurer du fonctionnement des installations (premier niveau) - Savoir utiliser les logiciels d'information sur les productions et consommations (premier niveau) - Informer les usagers des avantages et limites de fonctionnement (horaires, températures etc.) - Installer ou coordonner l'installation d'éclairage à faible consommation	- Faire installer des champs de panneaux PV adaptés aux usages et aux caractéristiques bâtimentaires - Gérer les nuisances d'installations (place au sol, bruit etc.) - Veiller à l'équilibre des réseaux en cas d'autoconsommation électrique - S'informer et faire raccorder les installations compatibles à des réseaux de chaleur



SYNTHÈSE PROSPECTIVE DES IMPACTS LIÉS À LA GESTION DURABLE DE L'EAU

Thème	Tendances clés de Transition écologique >2030	Eval. impact métiers /4	Impacts RH >2030 Gardiens/Emp. (exemples compétences)	Impacts RH 2030 autres métiers (notamment Gestionnaire)
Modernisation des installations	- Vieillessement des réseaux PVC années 50 à 80 (notamment eaux usées et eaux pluviales), cuivre (eau potable) et fonte (ex : chauffage) - Remplacement par des matériaux de synthèse résistants dans le temps (ex : PER, PEHD) - Généralisation de la télérelève en milieu urbain - 2027 - Développement de solutions de maintenance (ex : capteurs acoustiques, solutions prédictives selon âge)	4	- Coordonner les travaux de rénovation avec les usagers - Contrôler la cohérence des télérelèves sur les communs - Adapter des relevés périodiques à l'âge des installations sur les communs (compteurs généraux et intermédiaires)	- Déployer la mise en place de la télérelève / coordonner les relèves - Faire remplacer les réseaux et raccords vétustes sur les communs (et privés selon propriétaires) - Organiser la maintenance prédictive si la configuration technique s'y prête
Maîtrise des consommations	- Mise en place de dispositifs incitatifs (ex : kits hydro-économiques, récupération des eaux de pluies) - Généralisation des gestes économes - Augmentation tendancielle du coût du service public de l'eau	3	- Informar sur les dispositifs incitatifs et leurs modalités d'accès - Informar les résidents sur les postes potentiels d'économies d'eau (guides) - Surveiller régulièrement et signaler les fuites (premier niveau)	- Généraliser la diffusion voire la conception de guides de bonnes pratiques/gestes de consommation et brochures sur les dispositifs - Installer des modules végétalisés autonomes en eau
Désartificialisation des sols	Développement des sols perméables (ex : cour pavée)	2	Suivi des travaux de désartificialisation ou végétalisation	Faire réaliser des cours et sols perméables à l'eau et réaménager les espaces communs
Gestion des eaux pluviales	- Augmentation des restrictions sur l'eau potable (ex : arrosage, piscines etc.) - Mise en place de dispositifs d'aides publiques (ex : programme Copr'Oasis) pour accompagner les copropriétés dans la valorisation des eaux de pluie - Végétalisation des cours et toitures	3	- Adapter les usages et le remplissage du stock d'eau selon les saisons et besoins de la résidence - Informar les résidents des règles de gestion selon le partage de la ressource	- Faire installer des récupérateurs d'eau de pluie adaptés à l'espace et aux structures sol/bâtiment (obligatoire pour certaines communes ou EPCI) - Faire végétaliser les cours et toitures



SYNTHÈSE PROSPECTIVE DES IMPACTS LIÉS À LA GESTION DES RISQUES DE POLLUTIONS

Thème	Tendances clés de Transition écologique >2030	Eval. impact métiers /4	Impacts RH >2030 Gardiens/Emp. (exemples compétences)	Impacts RH 2030 autres métiers (notamment Gestionnaire)
Amélioration de la qualité de l'air	- Baisse tendancielle du temps de ventilation naturelle (ex : ouverture quotidienne des fenêtres) - Développement des ZFE, zone Crit'Air, Zone à trafic limité etc. ⚠ en cœur d'agglomération - Évolution de l'hygrométrie (niveau d'humidité) pour toutes les régions (changement climatique) - Intérieur : risques de mauvaises utilisations des VMC individuelles/collectives, baisse de la ventilation naturelle par les ouvrants	4	- Veiller à l'ouverture suffisante des communs - Veiller au confort respiratoire des résidents - Informar sur le fonctionnement des VMC et les risques de non-ventilation (ex : obturation mortaises, VMC, hottes cuisine etc.)	- Faire développer les ventilations naturelles des communs - Déployer des VMC hygro-réglables individuelles ou collectives, afin de gérer les variations saisonnières - Informar sur l'usage du bâti post-rénovation (ex : ventilation nécessaire après isolation par l'extérieur)
Réduction de la pollution chimique	- Généralisation des ports d'équipements de sécurité - Développement des produits écologiques (écolabels etc.)	3	- S'informer régulièrement des consignes associées aux produits nouveaux et existants - Généraliser les procédés écologiques (ex : pré-imprégnation, vapeur)	- Finaliser la généralisation des ports d'équipements de protection - Systématiser les consignes pour tout nouveau produit / procédé
Limitation de la pollution sonore	- Développement des mobilités douces - Évolutions des mobilités de personnes (ex : plus de métro) mais développement des mobilités de biens (ex : dernier kilomètre livreurs en voiture) - Développement de l'isolation phonique par l'intérieur (menuiseries et cloisons) - Accroissement des travaux de rénovation du bâti résidentiel et tertiaire	2	- Informar sur les plannings d'intervention intérieures / extérieures - Gérer les horaires d'ouverture des communs selon les flux de résidents - Gérer les relations entre résidents et parties prenantes (ex : livreurs, travaux)	- Faire adapter les menuiseries aux caractéristiques intérieures / extérieures - Faire adapter l'isolation intérieure lorsque possible (combles, sols et murs)

⚠ potentiellement soumis à évolution réglementaire



SYNTHÈSE PROSPECTIVE DES IMPACTS LIÉS À LA GESTION DES DÉCHETS ET LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Thème	Tendances clés de Transition écologique >2030	Eval. impact métier s/4	Impacts RH >2030 Gardiens/Emp. (exemples compétences)	Impacts RH 2030 autres métiers (notamment Gestionnaire)
Lutte contre les incivilités	- Renforcement de la sensibilisation des occupants aux bonnes pratiques en matière de tri-sélectif - Encouragement et valorisation du tri-sélectif par l'approche incitative - Progression du dispositif d'assermentation des gardiens d'immeuble au sein des organismes d'habitat social	4	- Veiller au respect des consignes en matière de tri-sélectif (ex : gérer les dépôts sauvages). - Organiser des actions de sensibilisation au tri des déchets et au compostage (ex : ateliers). - Informers les résidents sur l'organisation des collectes spécifiques (encombrants)	- Favoriser l'incitation positive par plusieurs approches (rénovation des locaux poubelle, déploiement de "nudges", renouvellement régulier des affiches, diffusion de guides aux occupants, etc.) - Lutter contre les incivilités sur site
Gestion des biodéchets	- Développement du compostage en pied d'immeuble - Déploiement progressif des services de collecte des biodéchets dans les villes (bornes à compost) - Développement des unités de méthanisation pour la valorisation des biodéchets	3	- Informers les résidents sur les lieux de compostage (bornes à compost, composteurs partagés de quartier). - Connaitre les pratiques de compostage. - Collaborer à la gestion du compostage collectif.	Piloter la mise en place et le bon fonctionnement d'un composteur partagé en pied d'immeuble.
Économie circulaire	- Évolution de la loi AGECE qui impose le diagnostic PEMD (produits, équipements, matériaux, déchets) aux opérations de démolition ou de rénovation significatives de bâtiments de + de 1000 m² de surface de plancher cumulée. - Intégration des principes de l'économie circulaire dans les nouveaux programmes immobiliers, la réhabilitation du patrimoine existant et la gestion du parc immobilier. - Développement de plateformes de réemploi des matériaux - Développement des recycleries, des ressourceries, des réparateurs et boutiques solidaires.	2	- Informers les occupants sur les solutions de recyclage ou de réemploi à proximité de la résidence (ex : ressourcerie, recyclerie, réparateurs agréés, etc.). - Favoriser les échanges et la mutualisation des ressources entre résidents (objets, outils, réparations d'équipements, etc.).	- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés pour les chantiers. - Organiser le tri-sélectif et la valorisation des déchets de chantier - Piloter les actions d'économie circulaire au sein de la résidence (ex : faire installer des boîtes à livres).



SYNTHÈSE PROSPECTIVE DES IMPACTS LIÉS À LA LUTTE CONTRE L'ÉROSION DE LA BIODIVERSITÉ

Thème	Tendances clés de Transition écologique >2030	Eval. impact métiers /4	Impacts RH >2030 Gardiens/Emp. (exemples compétences)	Impacts RH 2030 autres métiers (notamment Gestionnaire)
Végétalisation des communs et de la ville	- Augmentation des espaces végétalisés (sol, toitures, façades) pour maîtriser les températures - Développement des îlots de fraîcheur urbain - Réaménagement de la gestion des points d'eau	3	- Intégrer la gestion du cycle de vie de chaque végétal (pousses, tailles, arrosages, résilience, utilisation des espaces etc.) - Gérer l'entretien des nouveaux espaces végétalisés dans un planning annuel - Optimiser les consommations d'eau (voir partie « eau »)	- Adapter les surfaces et espèces aux caractéristiques de la résidence et du climat local - Faire vérifier les structures bâtementaires pour les toits et murs végétalisés - Faire réorganiser les points d'eau (eau potable, récupération d'eau pluviales etc.)
Développement des espèces et écosystèmes	- Développement des refuges pour la faune, notamment les écosystèmes plantes-insectes-oiseaux - Forte appétence des résidents pour un retour à la nature en ville et dans les communs - Développement de l'agriculture urbaine	2	- S'informer sur les espèces et écosystèmes de base - Prévenir la prolifération des nuisibles et parasites en reconnaissant les signes à traiter (ex : moustique tigre, frelons asiatiques, punaises de lit, xylophages, champignons, rongeurs etc.) - Informmer les résidents sur les dispositifs des communs, du quartier et alentours	- Faire déployer les points de refuge - Gérer les relations avec l'urbanisme selon les changements de végétalisation
Évolution des techniques d'entretien	- Interdiction des pesticides, fongicides etc. - Développement des produits écologiques (écolabels etc.) - Développement des techniques naturelles (ex : pousses de type prairies, marc de café, paillage, etc.)	2	- S'adapter aux pratiques d'entretien naturelles (ex : pousses de type prairies, marc de café, paillage, etc.) - Limiter l'usage de pesticides	- Généraliser les techniques d'entretien naturelles - Approvisionner les résidences avec les matériels et produits adaptés



MÉTHODOLOGIE ET STRUCTURE DE L'ÉCHANTILLON

L'enquête a été réalisée par BVA People Consulting entre le 21 mai et le 11 juin 2025 par téléphone à partir du fichier des adhérents de l'OPCO EP relevant de la Branche Gardiens, concierges et employés d'immeubles (GCEI), complétée par le relais de l'enquête par mail auprès de structures de la Branche.

Les réponses à l'enquête couvrent 210 structures (établissements principaux) adhérentes de l'OPCO EP pour la Branche GCEI. Afin de garantir la représentativité finale de l'échantillon vis-à-vis de la population cible (adhérents de l'OPCO EP de la Branche GCEI), un redressement statistique a été appliqué. Ce redressement a porté sur deux variables clés : l'effectif de salariés et la région.

En termes d'effectif de salariés, la répartition de l'échantillon est la suivante : 3,5% n'ont aucun salarié ; 96,1% ont entre 1 et 4 salariés et 0,4% comptent 5 salariés et plus.

Tranche d'effectif des salariés	Nombre de répondants	% brut	% redressé
Pas de salarié	9	4,3%	3,5%
1 à 4 salariés	194	92,4%	96,1%
5 salariés et +	7	3,3%	0,4%
TOTAL	210	100,0%	100,0%

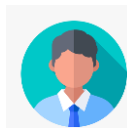
En termes de répartition régionale, l'Île-de-France concentre 59,1% des structures et le poids des autres régions dans l'échantillon est détaillé ci-dessous.

Région	Nombre de répondants	% brut	% redressé
Auvergne-Rhône-Alpes	30	14%	8,2%
Bourgogne-Franche-Comté	3	1,4%	1,4%
Bretagne	2	1,0%	1,9%
Centre-Val de Loire	4	1,9%	1,2%
Corse	3	1,4%	0,7%
DROM	7	3,3%	0,7%
Grand Est	21	10,0%	4,0%
Hauts-de-France	8	3,8%	2,7%
Ile-de-France	66	31,4%	59,1%
Normandie	12	5,7%	2,7%
Nouvelle-Aquitaine	17	8,1%	4,2%
Occitanie	18	8,6%	4,4%
Pays de la Loire	3	1,4%	1,6%
Provence-Alpes Côte Azur	16	7,6%	7,2%
TOTAL	210	100,0%	100,0%

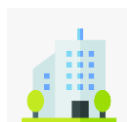


PROFIL DES STRUCTURES AYANT REPONDU A L'ENQUETE

L'échantillon ayant répondu à l'enquête couvre une diversité de fonctions et de structures de la Branche des Gardiens, concierges et employés.



En termes de fonction, 4 répondants sur 10 (42%) sont gestionnaires de résidences et 3 sur 10 (29%) sont responsables de gestionnaires. Les responsables paie et comptables ne représentent que 2 répondants sur 10 (17%). Ont également répondu à l'enquête des présidents de conseil syndical et des gardiens, concierges ou employés d'immeuble représentant respectivement 3% et 2% de l'échantillon.



En termes de structures, près de 9 sur 10 sont des syndicats de copropriétés. Les associations de copropriétés et les bailleurs sociaux sont également présents dans l'échantillon (resp. 5% et 3%).



Au total, environ 15 000 résidences sont couvertes par les syndicats et les autres structures de l'échantillon. La médiane¹ se situe à 30 résidences gérées par chaque structure, avec une forte variabilité. 4 structures sur 10 gèrent de 1 à 10 résidences, 3 sur 10 de 11 à 50 résidences et 3 sur 10 ont la gestion de plus de 50, voire plus de 100 résidences.

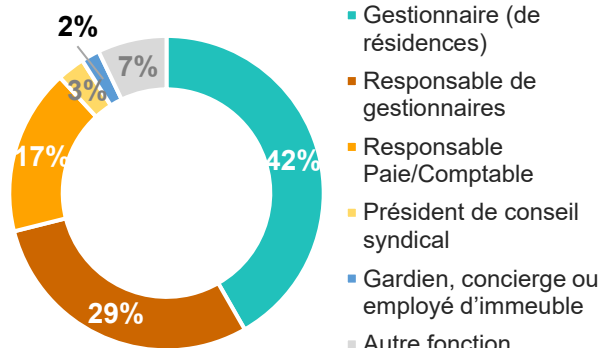
(1): la médiane a été retenue de préférence à la moyenne, parce qu'elle est moins sensible aux valeurs extrêmes. La moyenne du nombre de résidences gérées est de 72 résidences, du fait de quelques structures de l'échantillon couvrant plus de 100 résidences.

Enfin, concernant les zones d'implantation des résidences, on observe que 80% des structures gèrent des résidences situées en centre-ville. Cette part est de 20% pour les résidences en zone péri-urbaine¹, 13% en zone rurale, 10% en montagne et 5% en zone littorale.

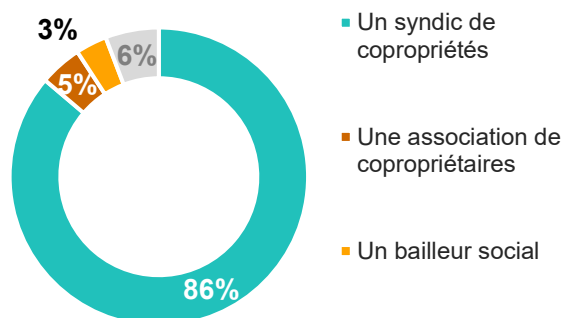
Nota : le total est supérieur à 100% puisqu'une même structure peut gérer des résidences implantées dans différents environnements géographiques.

(1) Zone en périphérie des agglomérations où les mobilités domicile-travail entre les communes sont relativement élevées.

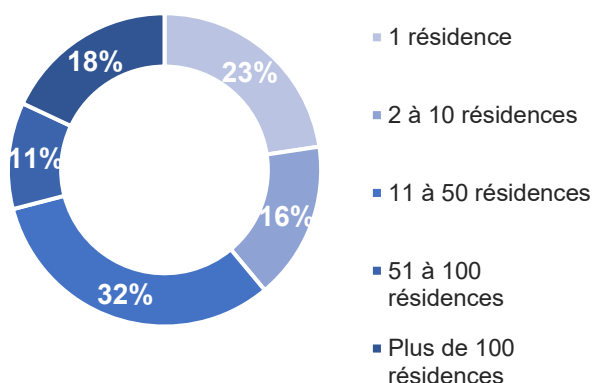
Répartition des répondants par fonction



Répartition des répondants par type de structure



Répartition des structures par nombre de résidences gérées





PROFIL DES STRUCTURES AYANT REPONDU A L'ENQUETE

Des structures qui emploient majoritairement 1 à 3 gardiens ou employés d'immeubles.

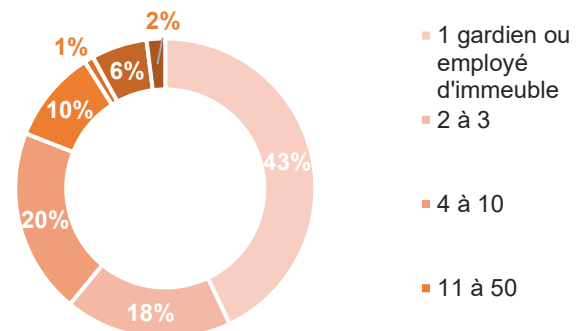
Les structures ayant répondu à l'enquête indiquent que 75% des résidences qu'elles gèrent emploient au moins un gardien ou un employé d'immeuble.

Parmi elles, 6 structures sur 10 comptent entre 1 et 3 gardiens ou employés d'immeubles.

La médiane se situe à 2 gardiens ou employés d'immeubles couverts par structure.

Au total, ce sont environ 3 200 gardiens et employés d'immeubles qui sont couverts par les répondants à l'enquête.

Répartition du nombre de gardiens et employés d'immeubles couverts par structure



Base : 158 structures ayant au moins un gardien ou employé d'immeuble parmi ses résidences

Concernant les logements de fonction, la médiane se situe à 33% des employés d'immeubles ayant un logement de fonction.

Cependant, la variabilité est importante : près d'un quart des structures ayant 100% des employés disposent d'un logement de fonction, tandis que près d'un tiers n'ont aucun employé avec logement de fonction.

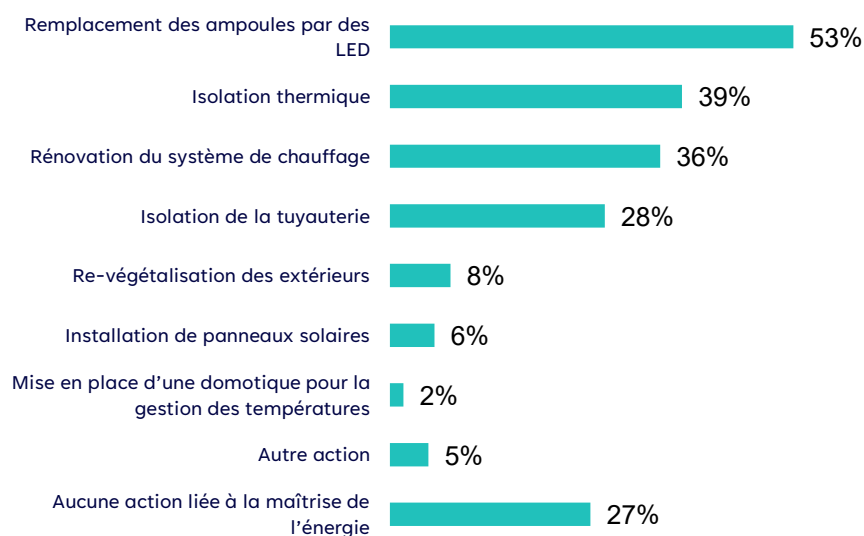


PRATIQUES DES STRUCTURES EN FAVEUR DE LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE, LA PRÉSERVATION DE L'EAU ET DE L'ENVIRONNEMENT

Des actions déployées par 7 structures sur 10 en faveur de la maîtrise de l'énergie et 6 sur 10 pour la préservation de l'eau ou de l'environnement

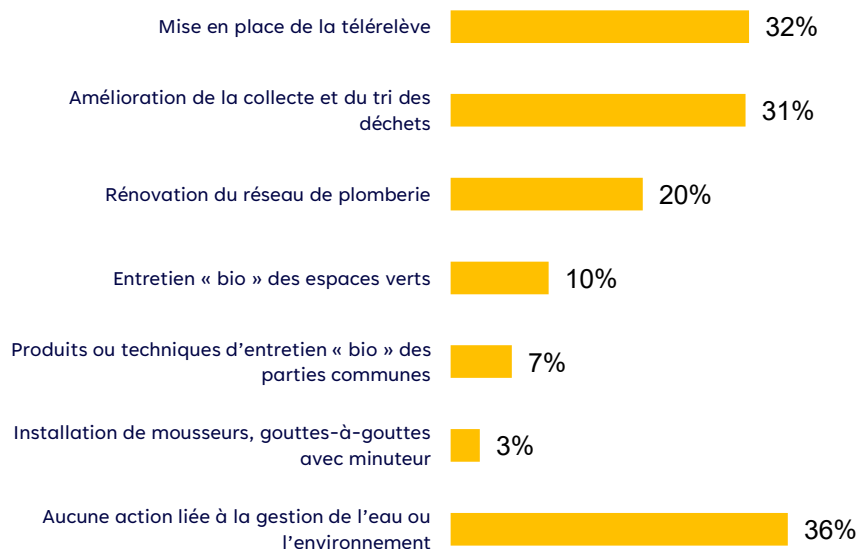
Questionnées sur leurs actions en faveur de la maîtrise de l'énergie, 7 structures sur 10 (69%) indiquent avoir mis en place ou en cours au moins une action au sein de leurs résidences, parmi les pratiques ci-dessous. Le « top 3 » des actions déployées concerne le remplacement des ampoules par des LED (53%), l'isolation thermique (39%) et la rénovation du système de chauffage (36%). La médiane est de 2 actions engagées par structure.

Les actions menées en faveur de la maîtrise de l'énergie au sein des résidences



S'agissant de la préservation de l'eau et de l'environnement, 6 structures sur 10 (59%) ont au moins une action réalisée ou en cours. La mise en place de la télérelève (32%), l'amélioration de la collecte et du tri des déchets (31%), ainsi que la rénovation du réseau de plomberie (20%), sont les trois principales actions déployées. La médiane ici n'est que d'une seule action par structure.

Les actions menées en faveur de la préservation de l'eau et l'environnement au sein des résidences





CONSIGNES DIFFUSEES AUX GARDIENS ET EMPLOYES D'IMMEUBLES ET MAITRISE DE CES CONSIGNES

Des gardiens et employés d'immeubles recevant des consignes principalement sur la surveillance de l'absence de fuite d'eau et la coordination des interventions sur site des prestataires de maintenance

Les syndicats et autres structures ont été interrogées sur les consignes qu'elles communiquent aux gardiens et employés d'immeubles.

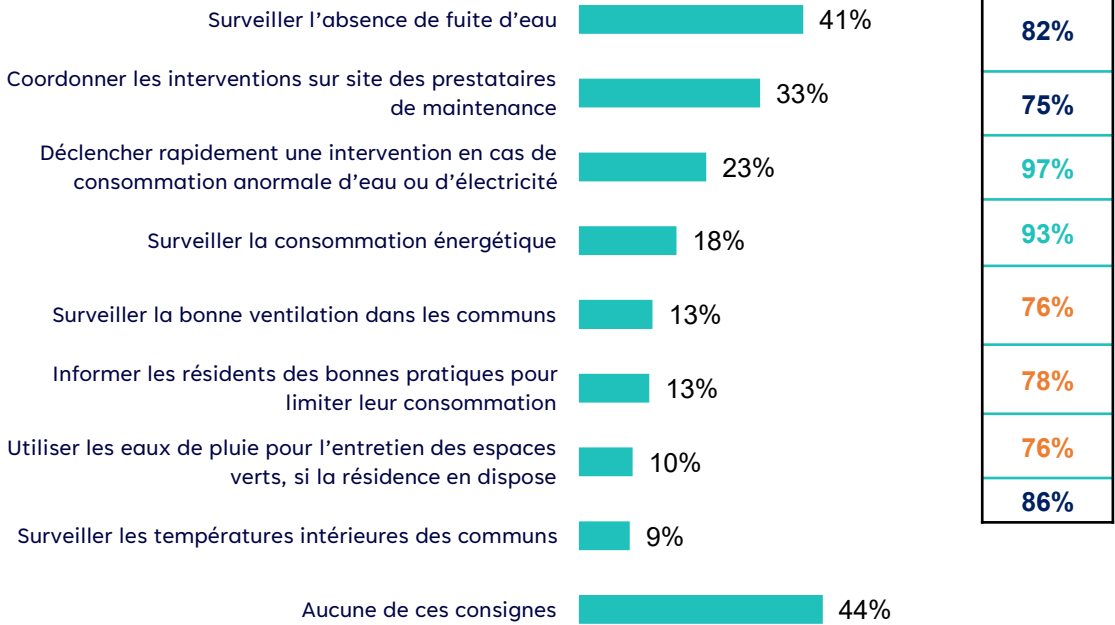
La moitié de ces structures (52%) indiquent transmettre au moins une consigne en faveur de la maîtrise de l'énergie, la préservation de l'eau ou de l'environnement parmi la liste proposée. Trois sont les plus fréquentes : surveiller l'absence de fuite d'eau (41%), coordonner les interventions sur site des prestataires de maintenance (33%) ou déclencher rapidement une intervention en cas de consommation anormale (23%). La médiane n'est que d'une seule consigne par structure.

Dans l'ensemble, les responsables et gestionnaires interrogés estiment que les consignes sont maîtrisées par les gardiens et employés, avec une certaine variabilité. Les consignes les plus maîtrisées concernent le déclenchement rapide d'une intervention en cas de consommation anormale d'eau ou d'électricité (97%) et la surveillance de la consommation énergétique (93%). En revanche, surveiller la bonne ventilation des communs (76%), utiliser les eaux de pluie pour l'entretien des espaces verts (76%) ou encore informer les résidents des bonnes pratiques pour limiter leur consommation (78%) sont des consignes plus en retrait en termes de maîtrise.

Les consignes aux gardiens et employés d'immeubles en faveur de la maîtrise de l'énergie et de la préservation de l'eau et de l'environnement

Part des structures diffusant la consigne aux gardiens et employés d'immeubles

Part d'appréciation positive de la maîtrise des consignes



Base : 158 structures ayant au moins un gardien ou employé d'immeuble parmi ses résidences

Note de lecture : 41% des structures demandent aux gardiens et employés d'immeubles de surveiller l'absence de fuite d'eau et 82% de ceux qui le font estiment que cette consigne est maîtrisée.



CONSIGNES DIFFUSEES AUX GARDIENS ET EMPLOYES D'IMMEUBLES

Pour la gestion des déchets, des consignes visant en premier lieu le respect des règles de tri par les résidents et l'enlèvement des déchets par les prestataires de travaux

Les trois-quarts des structures (75%) indiquent que les gardiens ou employés d'immeubles de leurs résidences ont reçu au moins une consigne concernant la gestion des déchets, parmi la liste proposée.

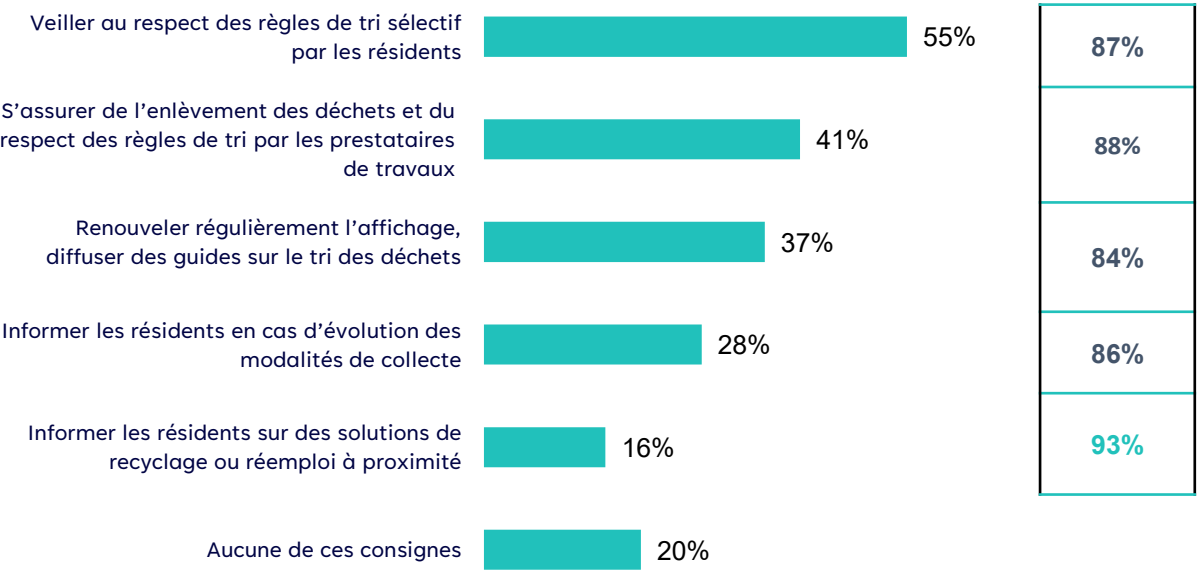
Trois se démarquent, notamment le fait de veiller au respect des règles de tri sélectif par les résidents (55%), de s'assurer de l'enlèvement des déchets et du respect des règles de tri par les prestataires de travaux (41%), ainsi que de renouveler régulier l'affichage et diffuser les guides sur le tri des déchets (37%). La médiane n'est que d'une seule consigne diffusée par structure.

Du point de vue des responsables et gestionnaires interrogés, ces consignes relatives à la gestion des déchets sont plutôt bien maîtrisées (84% à 93% d'appréciation positive selon les consignes).

Les consignes aux gardiens et employés d'immeubles concernant la gestion de déchets

Part des structures diffusant la consigne aux gardiens et employés d'immeubles

Appréciation positive de la maîtrise des consignes



Base : 158 structures ayant au moins un gardien ou employé d'immeuble parmi ses résidences

Note de lecture : 55% des structures demandent aux gardiens et employés de veiller au respect, par les résidents, des règles de tri sélectif et 87% de ceux qui le font estiment que cette consigne est maîtrisée.



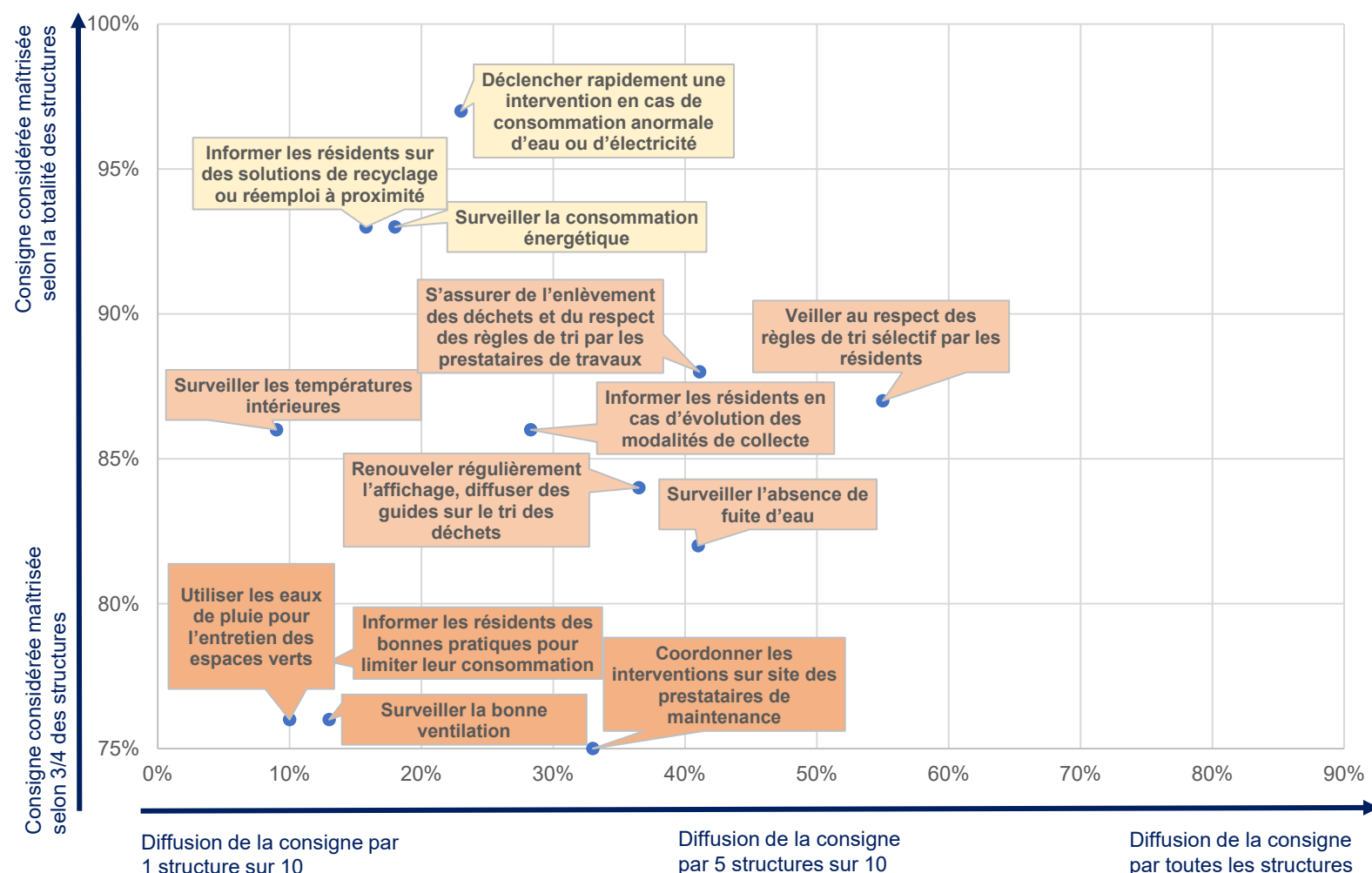
CONSIGNES DIFFUSEES AUX GARDIENS ET EMPLOYES D'IMMEUBLES

Des enjeux de diffusion des consignes et d'amélioration de leur maîtrise variables selon les domaines

La cartographie ci-dessous positionne les consignes aux gardiens et employés d'immeubles selon deux axes : leur niveau de diffusion, d'une part, et l'appréciation de leur maîtrise, d'autre part. Elle permet de mettre en évidence **trois ensembles de consignes** :

1. **Des consignes combinant à la fois un enjeu fort de diffusion et de renforcement de la maîtrise** : elles ne sont déployées aujourd'hui que par moins d'1/4 des structures en général et l'appréciation de leur maîtrise est moins élevée que sur d'autres bonnes pratiques.
Ex : utiliser les eaux de pluie pour l'entretien des espaces verts, surveiller la bonne ventilation des communs.
2. **Des consignes à diffuser, en améliorant sensiblement leur niveau de maîtrise** : ces pratiques sont déployées par plus d'1/4 des structures pour la plupart, avec une appréciation satisfaisante de la maîtrise par plus de 8 sur 10.
Ex : surveiller les températures intérieures des communs, s'assurer de l'absence de fuite d'eau
3. **Des consignes à étendre, en maintenant le bon niveau de maîtrise actuelle** : ces pratiques ont une très bonne appréciation de leur maîtrise, mais font l'objet de consignes aujourd'hui par moins d'1/4 des structures.
Ex : surveiller la consommation énergétique, déclencher rapidement une intervention en cas de consommation anormale.

La cartographie des consignes selon leur niveau de diffusion et l'appréciation de leur maîtrise





FORMATIONS ET COMPETENCES A DEVELOPPER

Des formations et compétences à développer auprès des gestionnaires de résidences

Au-delà des actions et des consignes, les structures sont appelées à faire part des formations déployées auprès des gestionnaires d'immeubles en lien avec la maîtrise de l'énergie ou la préservation de l'environnement.

Il apparaît qu'au sein de deux-tiers des structures (65%), les gestionnaires n'ont pas suivi de formations dans ces domaines.

Pour les 31% de structures dont les gestionnaires en ont bénéficié, la maîtrise d'ouvrage de travaux de rénovation énergétique (60%), la maîtrise des dispositifs d'économie d'énergie (49%) et l'anticipation des coûts et financements des travaux (38%) sont les thèmes les plus fréquents. La médiane se situe à 3 thématiques de formation par structure.

Quelques domaines de compétences à développer auprès des gestionnaires sont cités spontanément :

« *gestion et économie d'énergie* » ; « *gestion de l'eau* » ; « *aides et subventions pour la rénovation énergétique* » ; « *évolutions réglementaires et administratives* »...

Des formations et compétences à développer chez les gardiens et employés d'immeuble

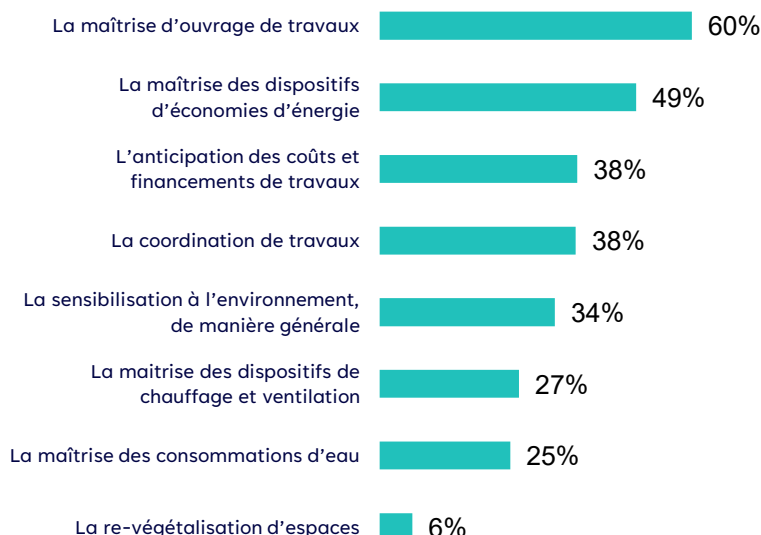
S'agissant de la formation des gardiens et employés d'immeubles, 8 structures sur 10 (84%) indiquent qu'ils n'ont pas suivi de formation en lien avec la maîtrise de l'énergie ou la préservation de l'environnement.

Pour les 13% de structures dans lesquelles ils ont bénéficié de ces formations, le thème le plus fréquent est la gestion et le tri des déchets (72%).

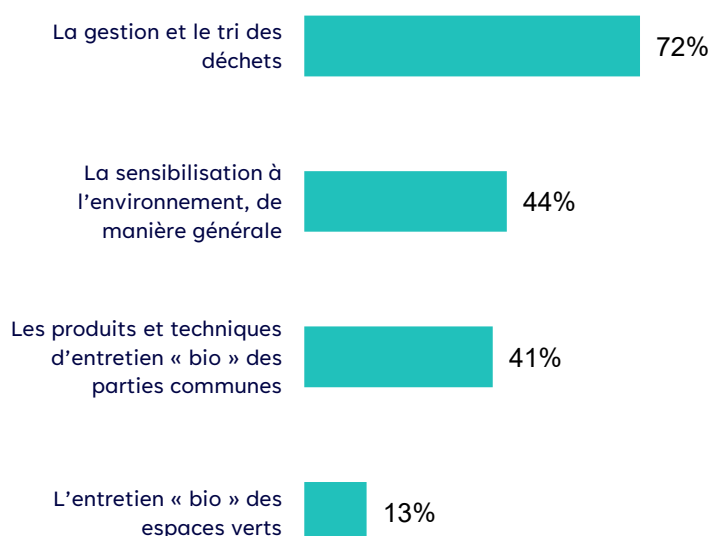
Certaines compétences à renforcer sont identifiées par les structures : « *maîtrise de la consommation d'énergie* », « *sensibilisation et communication auprès des propriétaires et résidents sur les appareils énergivores* », « *gestion des énergies renouvelables* »...

Du point de vue des structures interrogées, ces formations destinées aux gardiens et employés d'immeubles devraient privilégier des animations sur site (résidence) (45%) ou en salle (33%), plutôt qu'à distance uniquement (21%).

Thèmes des formations suivies par les gestionnaires de résidences



Thèmes des formations suivies par les gardiens et employés d'immeubles





ARTICULATION AVEC L'OFFRE DE FORMATION CARTOGRAPHIÉE

Gardiens concierges
et employés
d'immeubles

Intitulé	N°RNCP	Niveau européen	Source	Durée	Thèmes TEE dominants	Niveau de réponse quali	Compétences relevées
CAP Gardien d'immeubles	RNCP38633	3	Open Data		Déchets Pollutions	Moyen	• Identifier les déchets, y compris les produits dangereux, toxiques et polluants • Être sensibilisé au développement durable et aux gestes écocitoyens, comme le tri des déchets
CQP Gardien, concierge et Employé d'immeuble	RNCP40275	3	Open Data		Déchets Pollutions	Moyen	• Trier et évacuer les déchets dans le respect de la réglementation en vigueur • Identifier et traiter les déchets pouvant présenter un danger (produits toxiques, dangereux pour l'environnement)
CQP Gardien d'immeubles	RNCP40262	3	Open Data		Déchets Pollutions	Moyen	• Sensibiliser sur le traitement des ordures ménagères (tri-sélectif, dépôts sauvages) • Faire évacuer les déchets dangereux, toxiques ou polluants • Appliquer une démarche QHSE
Gardien d'immeubles	RNCP36455	3	Open Data		Déchets Pollutions	Moyen	• Organiser l'information sur l'enlèvement des encombrants pour limiter les risques liés aux dépôts sauvages • Participer à des campagnes de sensibilisation au tri des déchets, à la collecte sélective, à la maîtrise des consommations d'énergies
CAP Agent de propreté et d'hygiène	RNCP39938	3	Open Data		Déchets Pollutions	Faible	• Trier et évacuer les déchets issus de son activité
TP Agent de propreté et d'hygiène	RNCP37872	3	Open Data		Déchets Pollutions	Moyen	• Intégrer les écogestes aux modes opératoires • Connaître et pratiquer le tri des déchets • Connaître les caractéristiques des produits éco-labellisés • Maîtriser le dosage et le mélange des produits
Formation écogestes	----	Sans	Recherche manuelle	7h	Déchets Pollutions Eau Énergies	Bon	• Prévenir les risques chimiques liés à l'activité professionnelle • Appliquer un protocole « dosage de produit » • Identifier les différents labels écologiques • Appliquer un protocole « qualité de l'air intérieur » • Appliquer un protocole de tri-sélectif • Identifier les sources de réduction des déchets • Prévenir le gaspillage des ressources (dont eau) • Identifier les sources d'économie d'énergie
Conseiller les locataires en matière d'économie d'énergie	----	Sans	Recherche manuelle	14h	Énergies	Bon	• Sensibiliser les résidents à la maîtrise de l'énergie • Repérer les sources de pertes d'énergie • Identifier les gestes favorisant les économies d'énergie • Orienter les locataires vers les aides existantes • Élaborer son plan d'action individuel « économies d'énergie » auprès des résidents
La gestion des déchets ménagers	----	Sans	Recherche manuelle	14h	Déchets Pollutions	Moyen	• Définir les catégories de déchets ménagers et identifier les modalités de stockage, d'évacuation et de recyclage • Appliquer une organisation des déchets sur son site • Exploiter des indicateurs de résultats afin de réajuster les actions sur le terrain
+ formations fournisseurs et OF significatifs (AT Patrimoine, Eval'Concept Formation etc.)	----	Sans	Recherche manuelle	NC	Déchets, pollutions, Eau	Bon	Peu d'informations (sites peu documentés ou non existant) mais une transmission bien structurée des savoirs qui remonte du terrain. Souvent des formations de quelques heures à 1-2 jours selon le niveau qui s'adapte au salarié.

Analyse de l'offre de formation

La cartographie de l'offre de formation révèle une intégration faible à moyenne des compétences liées à la transition écologique et énergétique, principalement centrées sur la gestion des déchets, traduisant une prise en compte partielle de ces enjeux. Par ailleurs, l'offre de formations courtes demeure limitée. L'analyse met en évidence la nécessité de renforcer les référentiels pédagogiques en intégrant plus largement les enjeux environnementaux dans les formations certifiantes, tout en développant davantage les formations courtes pour mieux intégrer la transition écologique et énergétique dans les compétences et pratiques.



ARTICULATION AVEC L'OFFRE DE FORMATION CARTOGRAPHIÉE

Gestionnaires

Intitulé	N°RNCP	Niveau	Source	Thèmes TEE dominants	Niveau de réponse quali	Compétences relevées
BTS professions immobilières	RNCP38380	5	Open Data	Climat	Bon	- Identifier les impacts du réchauffement climatique sur le secteur de l'immobilier - Informier le client en matière de risques et sinistres liés au changement climatique - Analyser les caractéristiques du bâti au regard des enjeux du changement climatique - Accompagner le client dans les opérations de construction, d'entretien, d'amélioration, de rénovation et de réhabilitation
Licence Pro Activités juridiques : métiers du droit de l'immobilier	RNCP40291	6	Open Data	Climat Énergies	Moyen	- Assurer une veille sur les évolutions réglementaires en matière de rénovation thermique et de décarbonation du secteur de l'immobilier - Accompagner les propriétaires bailleurs et les copropriétaires dans la prise en compte des enjeux environnementaux
Licence Pro Métiers de l'immobilier : gestion et développement de patrimoine immobilier	RNCP39812	6	Open Data	Climat Énergies	Moyen	- Assurer une veille sur les évolutions réglementaires en matière de rénovation thermique et de décarbonation du secteur de l'immobilier - Contribuer au montage d'opérations de rénovation thermique, en mobilisant les acteurs et experts compétents - Réaliser des audits techniques et environnementaux des biens en vue de leur certification ou labélisation
Licence Pro Métiers de l'immobilier : gestion et administration de biens	RNCP39825	6	Open Data	Climat Énergies	Moyen	- Assurer une veille sur les évolutions réglementaires en matière de rénovation thermique et de décarbonation du secteur de l'immobilier - Repérer les dysfonctionnements des bâtiments (enjeux énergétique...) - Réaliser des audits techniques et environnementaux des biens en vue de leur certification ou labélisation
BUT - Carrières Juridiques : Patrimoine et Finance	RNCP35492	6	Open Data	-----	Faible	-----
MASTER - Droit de l'immobilier	RNCP38195	7	Open Data	Climat	Moyen	- Appliquer les normes juridiques en matière d'environnement et de développement durable - Évaluer et anticiper les contraintes environnementales à prendre en compte dans la réalisation d'opérations immobilières - Connaitre les modalités de production de bâtiments vertueux en termes d'impacts environnementaux
Gestionnaire de parcs immobiliers	RNCP37838	6	Open Data	-----	Faible	- Veille juridique sur la réglementation applicable - Réaliser un audit technique des biens - Garantir la conformité réglementaire d'un bien
Gestionnaire d'affaires immobilières	RNCP37435	6	Open Data	-----	Faible	- Identifier et caractériser les risques et opportunités liés à une transaction immobilière en considérant les risques liés à l'environnement - Réaliser une veille juridique et réglementaire (normes environnementales, etc.)
Responsable d'affaires immobilières	RNCP36073	6	Open Data	-----	Faible	Planifier des travaux en intégrant les objectifs de durabilité et de préservation du bâti
Responsable d'affaires en immobilier	RNCP40660	6	Open Data	Climat Énergies Déchets-Pollution	Bon	- Orienter les clients vers des investissements durables, adaptés aux enjeux de TEE (matériaux écologiques, normes énergétiques, etc.) - Identifier les innovations technologiques et les matériaux de réemploi dans les projets de construction et de rénovation - Anticiper les besoins de rénovation (performance environnementale) - Veiller au respect des normes environnementales - Promouvoir les pratiques durables au sein de la copropriété - Appliquer des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) dans la conception et la réalisation des projets immobiliers - Sensibiliser les copropriétaires à l'importance des critères ESG
Manager immobilier	RNCP37279	7	Open Data	Climat Énergies	Bon	- Organiser une veille informationnelle en matière de développement durable, de normes et labels, etc. - Analyser les études techniques avant-projets intégrant les paramètres réglementaires et environnementaux - Optimiser la consommation énergétique - Construire une stratégie de RSE - Constituer des dossiers de demande de labellisation ou de certification environnementale - Identifier des opportunités foncières compatibles avec la demande locale et l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)
Manager des actifs et patrimoines immobiliers	RNCP35438	7	Open Data	-----	Faible	Évaluer les performances opérationnelles, financières et environnementales des biens immobiliers



ARTICULATION AVEC L'OFFRE DE FORMATION CARTOGRAPHIÉE

Gestionnaires

Intitulé	N° RNCP	Niveau	Source	Durée	Thèmes TEE dominants	Niveau	Compétences relevées
Optimiser la gestion énergétique de son bâtiment	----	Sans	Opco EP	14h	Énergies	Bon	• Identifier les gisements d'économie d'énergies, les pistes d'optimisation et les points de vigilance • Déterminer les actions de maîtrise de l'énergie à mener et les axes d'amélioration • Mettre en œuvre une stratégie énergétique
Rénovation énergétique en copropriété : comprendre l'ingénierie financière des projets	----	Sans	Recherche manuelle	7h	Énergies	Bon	• Maîtriser le cadre réglementaire d'un projet de rénovation en copropriété • Déterminer les étapes d'une rénovation énergétique • Identifier les dispositifs de financements • Élaborer un plan de financement
Transition énergétique et financement en copropriété	----	Sans	Recherche manuelle	7h	Énergies	Bon	• Maîtriser le cadre réglementaire de la transition énergétique • Déterminer les étapes d'une rénovation énergétique • Identifier les dispositifs de financement de la rénovation énergétique
Gestion et technique d'un bâtiment : technologie, pathologie et performances énergétiques	----	Sans	Recherche manuelle	21h	Climat Énergies	Bon	• Maîtriser le cadre réglementaire (RT, DPE, PPT, DTG) • Connaître les bases techniques et technologiques d'un bâtiment • Évaluer la gravité des dégradations et préconiser les • Identifier les travaux de performances énergétique
Maîtrise et suivi technique des projets de rénovation énergétique des immeubles de copropriété	----	Sans	Recherche manuelle	14h	Énergies	Bon	• Maîtriser les bases essentielles de la réglementation environnementale • Appréhender un projet de rénovation énergétique • Connaître les bases des techniques d'isolation, de chauffage et de ventilation • Coordonner exploitation courante et travaux de rénovation.
La rénovation énergétique en copropriété, contexte réglementaire et financement	----	Sans	Opco EP	7h	Énergies	Bon	• Maîtriser les étapes d'un projet de rénovation énergétique pour conseiller au mieux les copropriétaires • Comprendre les enjeux globaux et le contexte réglementaire • Connaître l'ensemble des dispositifs de financement
Rénovation énergétique des copropriétés : maîtrise et suivi technique des projets	----	Sans	Recherche manuelle	7h	Énergies	Bon	• Maîtriser les bases de la réglementation environnementale • Appréhender un projet de rénovation énergétique • Avoir une base de connaissances techniques (isolation, chauffage et ECS, ventilation) • Sélectionner les prestataires en tenant compte de leurs qualifications environnementales
Rénovation et énergie renouvelable	----	Sans	Opco EP	7h	Énergies	Bon	• Comprendre un audit énergétique • Identifier les grands axes de rénovation énergétique (isolation, ventilation, chauffage, énergie) • Intégrer les énergies renouvelables
Installation de bornes de recharge en copropriété	----	Sans	Recherche manuelle	2h	Énergies	Moyen	• Connaître la réglementation en matière de mobilité électrique • Connaître les solutions de recharge en copropriété • Connaître les aides à l'installation de bornes de recharge
Installer des bornes de recharge en copropriété	----	Sans	Recherche manuelle	2h	Énergies	Moyen	• Connaître les aides financières disponibles • Comprendre les enjeux de la recharge en copropriété • Connaître la réglementation en vigueur
Loi climat – accompagner son parc locatif et ses bailleurs	----	Sans	Recherche manuelle	7h	Énergies	Bon	• Comprendre les impacts de la loi climat sur le secteur locatif • Mettre en œuvre les étapes nécessaires à la mutation de son parc • Maîtriser le processus pour accompagner son bailleur
La transition écologique et énergétique	----	Sans	Opco EP	7h	Énergies	Moyen	• Être sensibilisé aux enjeux et impacts de la transition écologique et énergétique • Connaître les obligations en matière de rénovation énergétique • Être sensibilisé à la précarité énergétique

Analyse de l'offre de formation

La cartographie de l'offre de formation montre une intégration croissante mais encore inégale des compétences liées à la transition écologique et énergétique dans les référentiels des formations certifiantes, qui intègrent davantage les enjeux climatiques, avec un bon niveau pour certaines. Toutefois, plusieurs cursus affichent un niveau faible ou aucun lien explicite avec la transition écologique et énergétique. Les formations courtes, quant à elles, offrent une bonne couverture des compétences liées à la rénovation énergétique du bâti. L'analyse souligne la nécessité de renforcer certains référentiels de formations certifiantes en intégrant plus largement les enjeux environnementaux.



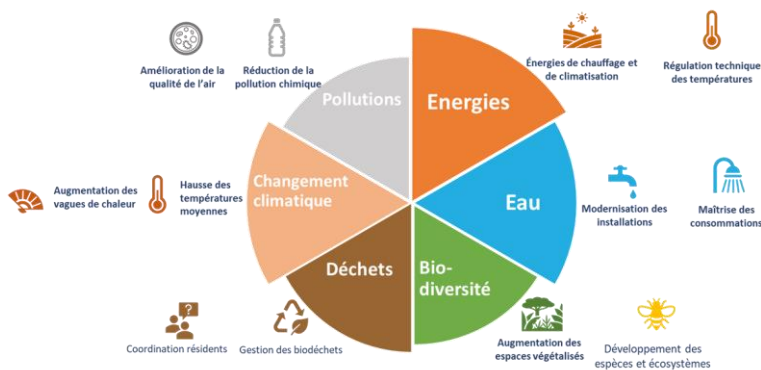
SYNTHESE DES ENJEUX ISSUS DE L'ETUDE

Les travaux font surtout apparaître un besoin de partage de compétences et de sensibilisation par rapport à de nombreux sujets.

La maîtrise des consommations énergétiques, d'eau, ainsi que le réchauffement climatique sont clairement les phénomènes qui généreront le plus dévolutions de compétences

La gestion des déchets apparaît plus mûre, même si elle demandera toujours autant de coordination. Néanmoins, les autres enjeux, notamment les pollutions et la biodiversité, ne peuvent être déconnectés dans une vision complémentaire de l'intervention des différents métiers, au sein et en dehors de la branche (notamment gestionnaires).

Principaux facteurs d'impact de la transition écologique et énergétique sur les métiers de la branche



Gardien.ne et/ou employé.e d'immeuble

- ✓ Informer
- ✓ Prévenir
- ✓ Adapter
- ✓ Surveiller / alerter
- ✓ Entretien

Gestionnaire

- ✓ Anticiper
- ✓ Conseiller
- ✓ Dimensionner
- ✓ Faire réaliser
- ✓ Financer
- ✓ Piloter

Du point de vue de l'offre de formation, nous remarquons que ces évolutions ne se traduisent pas encore toutes dans les propositions. Elles sont pour l'instant silotées et spécialisées : priorité à l'entretien et la gestion des déchets pour les salariés de la branche VS priorité à la maîtrise des énergies pour les gestionnaires.

Pour les salariés de la branche, elle est très peu développée sur tous les autres thèmes de transition écologique (prévention des effets du changement climatique, de la prolifération de nuisibles, de fuites d'eau etc.)

Thème transition	Enjeu à 5 ans	Impact Gardien/ Employé (GCEI) – prospective à 3/5 ans	Impact Gestionnaire – prospective à 3/5 ans (hors branche mais analysé)	Réponse formation GCEI	Réponse formation gestionnaire (hors branche mais analysé)
Energies	Très fort	Fort	Très fort	Moyenne	Forte
Climat	Fort	Fort	Fort	Moyenne	Moyenne
Eau	Fort	Fort	Fort	Moyenne	Moyenne
Déchets	Moyen	Fort	Faible	Forte	Faible
Pollutions	Moyen	Moyen	Moyen	Moyenne	Faible
Biodiversité	Moyen	Moyen	Faible	Faible	Faible

Dans le déploiement des préconisations, il faut prendre en compte des variantes significatives dans le cadre territorial et économique d'intervention. En effet, ce cadre d'intervention des salariés de la branche évoluera fortement sur leurs capacités d'action.



SYNTHESE DES ENJEUX ISSUS DE L'ETUDE (2/2)

Enfin, il faut également prendre en compte l'importance du type d'habitat dans lequel s'exercent les métiers de la branche.

Chaque univers a sa logique :

- La copropriété, avec par exemple des variations sur certains sujets selon l'importance respective des résidents propriétaires et résidents locataires (ex : information sur la gestion de l'eau selon les mécanismes de refacturation)
- L'habitat social où la logique patrimoniale du propriétaire va engendrer une relation plus structurante avec les usagers, des travaux de rénovation plus lourds etc.
- L'habitat saisonnier qui va connaître plus de variations selon les climats et les fréquences d'usages, avec globalement moins de marges de manœuvre pour travailler la coordination avec les résidents ponctuels (ex : énergies, eau, piscine etc.)

Il existe néanmoins un tronc commun d'enjeux pour lesquels il est possible de dégager des bonnes pratiques homogènes (ex : gestion du tri sélectif, ventilation des parties communes, suivi des prestataires, entretien des parties communes, prévention de la prolifération de nuisibles etc.)



Copropriété

- Rénovation énergétique forte
- Variété de décisionnaires
- Financements complexes
- Davantage de prestations d'entretien, moins de gardien.nes

Exemples d'impacts
Métiers branche

- Facilitation de rénovations plus ciblées
- Economie plus centrée sur l'entretien et gestion de déchets
- Demande moins forte d'accompagnement des résidents sur la maîtrise de l'eau, de l'énergie, le changement climatique



Habitat social

- Décisionnaires peu nombreux
- Logique de rénovation patrimoniale régulière et forte
- Vieillesse souvent plus importante des usagers
- Matériau TEE et RSE important (ex : guides pratiques)
- Rôle structurant de lien social



- Facilitation de rénovations plus profondes, connaissance du site
- Fort accompagnement des résidents sur le changement climatique, la gestion de l'eau et de l'énergie
- Exploitation de moyens d'information plus nombreux (fascicules etc.)



Habitat saisonnier

- Usages ponctuels et répétés
- Plusieurs modèles économiques dans une année (saisons)
- Contraintes climatiques spécifiques
- Gestion d'espèces spécifiques (faune, flore etc.)



- Accompagnement plus complexe des usagers dont la rotation est forte
- Suivi patrimonial à distance (ex : infiltrations, dégradations etc.)
- Facilitation de rénovations ponctuelles
- Entretien premier niveau des équipements piscine (si présente)



PISTES D'ACTIONS IDENTIFIÉES (1/6)

Le plan d'actions ci-dessous est le fruit d'un travail collectif entre les acteurs de la branche professionnelle des gardiens, concierges et employés d'immeubles, de l'Etat et d'OPCO EP, notamment au travers d'un groupe de travail spécifique pour les affiner. Il fait suite à des solutions identifiées sur le terrain, notamment au travers d'entretiens, de solutions apportées d'autres branches et adaptées aux contextes de terrain. En effet, les acteurs ont été particulièrement attentifs à être cohérents avec les contraintes économiques, organisationnelles, logistiques voire statutaires inhérentes aux métiers de la branche.

Vue d'ensemble détaillée :

Piste d'actions	Finalité / constat de départ	Périmètre cible	Contraintes identifiées
1. Valoriser et approfondir les diagnostics TEE branche	Constat : il y a quasiment autant de situations TEE que de sites, on peut généraliser les principes mais pas l'action Finalité : adapter l'action proposée en fonction des situations réelles	- Plutôt les copropriétés et résidences saisonnières avec gardien et à la logique économique très contrainte - Possible pour les HLM	Paraît très difficile pour les résidences sans gardien, portée limitée pour les actions en aval
2. Créer des formations spécifiques de sensibilisation	Constat : un niveau de sensibilisation par thème (ex : évolutions des nuisibles et parasites) est le plus souvent suffisant Finalité : amener un niveau de sensibilisation pour adapter l'action sur le site	- Toutes résidences - Gardiens, employés voire gestionnaires	- Le modèle économique, les déplacements et les horaires ne permettent de la faire que pour une partie des salariés - Les formations d'autres branches (ex : branche 3D) sont trop spécialisées - OPCO EP propose des ACM (actions de formation clé en main, potentiellement adaptables)
3. Créer des capsules vidéo spécialisées TEE	Constat : plusieurs sujets n'ont pas une assez grande portée pour être généralisables sous forme de formation sensibilisation Finalité : amener plusieurs formats de sensibilisation possibles	- Toutes résidences - Gardiens, employés voire gestionnaires	- Le format vidéo n'est pas accessible sur tous les lieux de travail et à tous les utilisateurs - L'ingénierie doit être finement étudiée entre les formats formations et vidéos
4. Organiser des AFEST TEE sur site	Constat : la contrainte de rester sur site(s) est très présente dans le déploiement de formations, sachant que chaque site et poste de travail a aussi ses caractéristiques (bâti, chauffage, fiche de poste, etc.) Finalité : adapter une formation de manière réactive et sur les points manquants	- Toutes résidences - Gardiens, employés - Idée de menée une expérimentation en Ile-de-France	- La constitution d'un vivier de tuteurs serait complexe selon leurs autres temps de travail - L'acculturation à l'AFEST est un premier cap à passer avec les syndicats et bailleurs sociaux qui doivent voir l'intérêt d'abord
5. Recalibrer certains contenus de formations et certifications	Constat : les formations et certifications recensées sont trop spécialisées « déchets-entretien » pour les salariés et « énergie » pour les gestionnaires Finalité : permettre à chacune des 2 branches d'avoir une vision plus large des potentialités de l'autre pour mieux communiquer	- Toutes résidences avec gardiens car difficile à mettre en œuvre avec un employé seul - Travail séparé sur chaque famille de métier, sans rechercher à partager des formations communes	- Certains freins peuvent apparaître si l'impact avec le statut et le poste du gardien est anticipé - Visions réciproques parfois assez « simplistes » de l'autre famille métier.



PISTES D'ACTIONS IDENTIFIÉES (2/6)

Détail fiche d'action n°1 :

Action 1 : Valoriser et approfondir les diagnostics TEE branche

Constat : Il y a quasiment autant de situations TEE que de sites, on peut généraliser les principes mais pas l'action. Ce niveau simple de diagnostic peut être réalisé très rapidement sur site s'il est préparé en amont

Périmètre cible : ~50 pré-diagnostics / an en 2026

- Plutôt les copropriétés et résidences saisonnières avec gardien et à la logique économique très contrainte
- Possible pour les HLM aussi

Finalité et objectifs :

- Adapter l'action proposée en fonction des situations réelles
- Hiérarchiser les sujets de TEE selon la situation économique et la fiche de poste
- Adapter les contenus proposés en détail pour chaque situation

Modalités de mise en œuvre :

- Identifier des outils et méthodologies de diagnostic existants dans le champ de la transition écologique, à l'échelle d'un secteur et/ou territoire. Comparer avec les diagnostics TEE OPCO EP et avec les besoins de spécificités de la branche
- Construire un modèle de diagnostic simplifié à partir de ces références, articulé autour de grandes thématiques de la transition écologique (énergie, ressources, déchets, etc.), en lien avec les enjeux spécifiques des acteurs de la branche ou parties prenantes (gestionnaires etc.)
- Préparer sa distribution avec ou en parallèle du diagnostic en ligne OPCO EP, repris par le conseiller.
- Déployer un diagnostic sur site d'une demi-journée maximum, à partir des réponses en ligne.
- Réaliser un pilote avec un syndic pour adapter la mise en œuvre spécifique à la branche.
- Adapter les contenus et la méthode à partir des retours de terrain. Finaliser une grille-type, mobilisable par des relais de terrain (OPCO EP, consultants, etc.).
- Alimenter le programme de sensibilisation basé sur ces diagnostics, permettant de faire émerger des besoins concrets d'accompagnement et de compétences. Capitaliser les résultats et les faire remonter à l'échelle de la branche pour orienter les actions de formation à venir.

Porteur(s) possible(s)

OPCO EP

Contributeur(s) possible(s)

Syndics, bailleurs sociaux, branche

Opportunités

- Pré-diagnostics et approfondissements TEE OPCO EP existant
- Possibilité de massifier l'action auprès de grands syndics voire de bailleurs sociaux

Contraintes

- Paraît très difficile pour les résidences sans gardien; portée limitée pour les actions qui en ressortiraient en aval

Délais de réalisation

Lancement : 4-6 mois
Réalisation : 9-12 mois selon demande

Coûts de réalisation

Préparation-pilotage : 10-15 K€
Réalisation 50 diagnostics : 75-90K€

Autres sources d'information : Diagnostic TEE OPCO EP, actions collectives autres OPCO, diagnostics BPI France, ADEME



PISTES D'ACTIONS IDENTIFIÉES (3/6)

Détail fiche d'action n°2 :

Action 2 : Créer des formations spécifiques de sensibilisation

Constat : Un niveau de sensibilisation par thème (ex : évolution des nuisibles et parasites) est le plus souvent suffisant. Les actions génériques de type « fresque du climat » sont un peu trop éloignées du besoin

Périmètre cible : ~20 actions/ an en 2026
Toutes résidences / Gardiens, employés voire gestionnaires et résidents

Modalités de mise en œuvre :

- Identifier les besoins de sensibilisation propres aux résidences de logements collectifs (pré-diagnostic : consommation énergétique, tri et réduction des déchets, gestion de l'eau, lutte contre les pollutions, préservation de la biodiversité en ville).
- Construire un programme commun de formations de sensibilisation, modulables et organisées en 6 thématiques : climat, énergies, eau, déchets, pollutions, biodiversité. Chaque module doit pouvoir être déployé de façon autonome ou intégré à un parcours complet de sensibilisation. Les contenus seront adaptés à des publics variés (gardiens, syndics voire résidents).
- Développer un format de formation court, 1 journée maximum, interactif et pédagogique, combinant supports numériques, animations collectives (ateliers, visites, fresques), outils visuels (affichages, kits) et mises en situation. Encourager les cas pratiques territoriaux pour faire le lien avec les initiatives locales (tri, compost, nature en ville, réseaux d'énergie).
- Tester les modules dans plusieurs résidences pilotes représentatives (statut, population, configuration), puis ajuster les formats, les messages et les outils selon les retours d'usage.
- Communiquer sur cette offre auprès des acteurs concernés (syndics, bailleurs, collectivités, fédérations) via des canaux institutionnels, associatifs et professionnels.
- Penser à l'habilitation électrique pour les contenus y faisant indirectement référence, le cas échéant.

Finalité et objectifs :

- Amener un niveau de sensibilisation pour adapter l'action sur le site
- Amener un niveau de connaissance minimal pour détecter et prévenir un problème ou être en capacité d'alerter
- Créer 6-7 formations généralisables

Porteur(s) possible(s)

OPCO EP (ACNs ?)

Contributeur(s) possible(s)

OF, Associations, branche

Opportunités

- Les formats d'une journée s'adaptent très bien au niveau de compétence attendu
- Le promouvoir en pré-diagnostic (ci-dessus)

Contraintes

- Le modèle économique, les déplacements et les horaires ne permettent pas de réaliser les formations pour une partie des salariés
- Les formations d'autres branches (ex : branche 3D) sont trop spécialisées
- Des publics ayant un rapport variable à la situation de formation

Délais de réalisation

Lancement : 6 mois
Réalisation : 18-24 mois
selon demande

Coûts de réalisation

Préparation-pilotage : 5-10 K€
Réalisation 20 actions : 15-20K€

Autres sources d'information : « Mener une rénovation énergétique en copropriété » (à alléger), « Copros vertes », MOOC Réno Copro ALEC, Modules CNFPT air/eau/sols/bâti/végé.



PISTES D’ACTIONS IDENTIFIÉES (4/6)

Détail fiche d’action n°3 :

Action 3 : Créer des capsules vidéo spécialisées TEE

Constat : Plusieurs sujets n’ont pas une assez grande portée pour être généralisables sous forme de formation sensibilisation (action 2) ou sur beaucoup de résidences (portée limitée des sensibilisations)

Périmètre cible : ~15 capsules en 2026

- Toutes résidences avec gardiens car difficile à mettre en œuvre avec un employé seul
- Travail séparé sur chaque famille de métier, sans rechercher à partager des formations communes

Finalité et objectifs :

- Amener plusieurs formats de sensibilisation possibles
- Créer une quinzaine de capsules incluant les 6-7 formations ci-dessus

Modalités de mise en œuvre :

- Identifier les sujets clés à traiter dans les capsules vidéo en lien avec les enjeux de la transition écologique et énergétique (climat, énergie, déchets, biodiversité, etc.) et les adapter aux contextes spécifiques visés (résidences, collectivités, usagers, etc.).
- Définir un format court, 1,5 à 3 minutes par capsule, combinant pédagogie, accessibilité et attractivité : style motion design, témoignages d’acteurs de terrain, infographies animées, ou formats hybrides. Élaborer des scripts concis en lien avec des gestes simples, des retours d’expérience ou des données clés.
- Produire une première série de vidéos en collaboration avec un studio spécialisé ou une équipe interne (audiovisuel / communication). Tester ces vidéos auprès d’un panel d’utilisateurs pour ajuster les visuels, le rythme, les messages. Prévoir des nuances thèmes/territoires selon les besoins.
- Assurer la diffusion multicanale des capsules : sites partenaires, webinaires, QR codes sur supports imprimés.
- Intégrer ces capsules dans des kits de sensibilisation ou des sensibilisations présentiel ou AFEST.

Porteur(s) possible(s)
OPCO EP

Contributeur(s) possible(s)
OF, Associations, branche

Opportunités

- Offre une réponse adaptée aux contraintes logistiques, horaires et économiques rencontrées par beaucoup de salariés

Contraintes

- Le format vidéo n’est pas accessible sur tous les lieux de travail et à tous les utilisateurs
- L’ingénierie doit être finement étudiée entre les formats « formations » (action 2) et « capsules vidéo »

Délais de réalisation

Lancement : 3 mois
Réalisation : 3-6 mois selon format

Coûts de réalisation

Préparation scripts : 10-15 K€
Réalisation 15 capsules : 30-75K€ selon format

Autres sources d’information : Capsules Ville Paris, Watura (eau), Les bons gestes TEE (Occitanie, bailleurs), AXA Climate, Recyclage CITEO, Les idées reçues sur l’énergie ADEME



PISTES D'ACTIONS IDENTIFIÉES (5/6)

Détail fiche d'action n°4 :

Action 4 : Organiser des AFEST TEE sur site

Constat : La contrainte de rester sur site(s) est très présente dans le déploiement de formations, sachant que chaque site et poste de travail a aussi ses caractéristiques (bâti, chauffage, fiche de poste, etc.)

Périmètre cible : ~20 actions en 2026
Toutes résidences / Gardiens et/ou employés

Modalités de mise en œuvre :

- Intégrer les gestes professionnels susceptibles de comporter une dimension TEE (réduction d'énergie, gestion de déchets, biodiversité locale, etc.) dans le contexte réel des sites concernés.
- Mobiliser les référents internes ou encadrants de proximité pour repérer les situations apprenantes. Définir un parcours AFEST structuré autour de situations de travail concrètes, organisées en séquences pédagogiques : analyse de l'activité, formalisation des compétences visées, séquences réflexives etc.
- Accompagner la montée en compétence des tuteurs terrain « semi-spécialisés », notamment sur les principes de l'AFEST, les logiques de réflexivité, et les spécificités liées aux enjeux écologiques (prise en compte des indicateurs environnementaux, éco-gestes, impacts métiers, etc.).
- Réaliser un pilote en IDF et en copropriété (ex : syndic de grande taille en nombre de résidences) pour repérer/lever les contraintes.
- Réaliser une première vague d'AFEST TEE sur un panel de sites pilotes (ex : résidences avec plusieurs configurations).
- Capitaliser les retours (formateurs, bénéficiaires, encadrants) pour ajuster les parcours.
- Diffuser les résultats sous forme de retours d'expérience, de vidéos ou de témoignages.
- Intégrer ces retours dans une boîte à outils de l'AFEST TEE à destination de la branche.

Finalité et objectifs :

- Adapter une formation de manière réactive et sur les points manquants
- Structurer la pédagogie sur site, fluidifier les sensibilisations
- Mesurer le taux de déploiement

Porteur(s) possible(s)

OPCO EP

Contributeur(s) possible(s)

OF, bailleurs sociaux, syndicats, branche

Opportunités

- Dispositif AFEST disponible au sein de l'OPCO
- Le format sur site constitue un schéma intéressant
- Les salariés étant concentrés sur 4 à 5 zones géographiques, il est possible de spécialiser des ressources tuteurs

Contraintes

- La constitution d'un vivier de tuteurs serait complexe selon leurs autres charges de travail
- L'acculturation à l'AFEST constitue un premier cap à franchir avec les syndicats et bailleurs sociaux qui doivent d'abord en comprendre l'intérêt

Délais de réalisation

Lancement : 6-12 mois
Réalisation : 12 mois selon volume

Coûts de réalisation

Préparation – lancement : NC
Réalisation : NC

Autres sources d'information : AFEST OPCO EP, AFEST TEE pour gardiens d'immeubles (Paris Habitat), AFEST Éco-gestes (Propreté), AFEST BTP Déchets de chantier (Constructys)



PISTES D'ACTIONS IDENTIFIÉES (6/6)

Détail fiche d'action n°5 :

Action 5 : Recalibrer certains contenus de formations et certifications (coloration)

Constat : Les formations et certifications recensées sont trop spécialisées « déchets-entretien » pour les salariés, et « énergie » pour les gestionnaires

Périmètre cible : ~6 compléments thématiques en 2026

- Toutes résidences avec gardiens car difficile à mettre en œuvre avec un employé seul
- Travail séparé sur chaque famille de métier, sans rechercher à partager des formations communes

Finalité et objectifs :

- Permettre à chacune des 2 branches d'avoir une vision plus large des potentialités de l'autre pour mieux communiquer
- Intégrer quelques minutes sur chaque autre thème TEE dans toutes les formations existantes

Modalités de mise en œuvre :

- Prendre en compte le recensement des certificateurs, formations et certifications dans lesquelles les enjeux de transition écologique sont partiellement présents (ex. : rénovation énergétique, maintenance, propreté, etc.).
- Intégrer ~6 contenus thématiques de ~10 minutes prévus pour compléter le tronc actuel des formations (sans les modifier en profondeur), en veillant à l'opérationnalité des apports.
- Adapter les modalités pédagogiques pour intégrer des situations concrètes : étude de cas, visites, quizz, mise en pratique.
- Mobiliser les certificateurs et organismes de formation pour intégrer ces évolutions dans les prochaines mises à jour de leurs référentiels.
- Expérimenter les contenus recalibrés dans des sessions pilotes, puis généraliser à l'échelle de la branche ou des territoires concernés.
- Diffuser les référentiels enrichis via les organismes de formation.
- Intégrer les ajustements dans toutes les autres démarches préconisées de transmission de connaissances (capsules, AFEST, sensibilisations).

Porteur(s) possible(s)
OPCO EP

Contributeur(s) possible(s)
OF, certificateurs, branche

Opportunités

- Facilité de mise en œuvre : peu de formations et certifications impactées (entre 10 et 20, soit quelques dizaines d'OF en comptant tous les lieux de chaque formation)

Contraintes

- Certains freins peuvent apparaître si l'impact avec le statut et le poste du gardien est anticipé (ex : « je n'ai pas à faire cela »)
- Visions réciproques parfois assez « simplistes » de l'autre famille métier.

Délais de réalisation

Préparation : 3 mois
Réalisation : 6 à 24 mois selon contraintes certifications

Coûts de réalisation

Ingénierie des contenus : 5-10K
Déploiement outils : NC

Autres sources d'information : AFPA référent Transition énergétique bâtiment, Transitions Pro – Climat et reconversion



CONTENU DES ENTRETIENS RÉALISÉS (GUIDE)

Avec les employeurs (ex : gestionnaire de copropriété / de patrimoine, DRH)_____

Introduction : l'objectif final du projet est de lister les compétences concrètes mises en œuvre et les bonnes ou mauvaises pratiques repérées sur le terrain, en lien avec la TEE. Le projet est piloté par la branche professionnelle, co-financé par l'OPCO EP et l'État.

Structure interviewé(e) :

- Nom et fonction de l'interlocuteur
- Combien de résidences ? Couverture géographique ?
- Quelles sont les résidences avec gardiens / employés ? Quels modes d'intervention et organisation avec eux ?
- Quelle est l'organisation des échanges et du pilotage entre l'exploitation du patrimoine, les RH et les gardiens / employés ?

Principaux enjeux en lien avec la TEE :

- Quels sont les principaux sujets en lien avec la TEE ?
- Y a-t-il déjà une politique mise en place au niveau des résidences ? (réglementaire, RSE, etc.)
- Comment ces mesures générales sont déployées ? Comment les gardiens doivent la déployer ?

Thème « Changement climatique » :

- Quelles règles et pratiques liées au réchauffement climatique ? (ex : assistance aux personnes fragiles)
- Quelles règles et pratiques liées aux événements climatiques extrêmes (inondations RDC et parkings, repérages fissures, etc.)
- Quelles règles et pratiques liées à la réduction de Gaz à effet de Serre ? (ex : limitation des déplacements des livreurs et intervenants techniques)

Politique et pratiques RH :

- Quelles sont les principales compétences dont vous avez besoin sur les sujets évoqués ? Au niveau de la structure ? Au niveau des gardiens et employés ?
- Quels sont les facteurs de réussite pour le déploiement de la TEE dans votre structure / dans vos résidences ?
- Avez-vous des exemples de déploiement de mesures TEE réussies ?
- Quel rôle jouent ou peuvent jouer les mesures de pénibilité ou de relations résidents dans votre politique TEE ?
- Comment pilotez-vous la formation des gardiens / employés sur les sujets TEE ? Quels sont les principaux sujets de formation ?

Thème « Énergies » :

- Quelles règles et pratiques liées à la gestion du chauffage et de l'eau chaude sanitaire ?
- Quelles règles et pratiques sur l'électricité ?
- Quelles règles et pratiques liées à la gestion de l'éclairage ?

Thème « Déchets et pollutions » :

- Quelles règles et pratiques liées à la gestion des déchets ?
- Quelles règles et pratiques pour la prévention des pollutions (ex : produits nettoyants) ?

Thème « Eau, Ressources et biodiversité » :

- Quelles règles et pratiques liées à la gestion de l'eau (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) ?
- Quelles règles et pratiques liées à la gestion de la biodiversité dans la résidence (ex : végétalisation) ?

Avec les gardiens et employés d'immeuble_____

Structure interviewé(e) :

- Nom et fonction de l'interlocuteur
- A-t-il une loge à demeure ?
- Qui est l'employeur ?
- Quels sont les métiers présents dans la résidence ?

Principaux rôles de l'interviewé(e) :

- Quelles sont les principales familles de tâches ?
- Quel rôle pour les autres métiers éventuels de la résidence ?

Caractéristiques de la résidence :

- Caractéristiques des lieux (emplacement, nombre de lots, âge du bâti)
- Dernières opérations significatives sur le bâti.
- Occupants : propriétaires, locataires, logement saisonnier, etc.

Introduction Transition écologique et énergétique (TEE) :

- Comment envisagez-vous l'évolution de votre métier face aux enjeux de la TEE ?

Conclusion :

- Quelles sont selon vous les compétences **et pratiques qui vous semblent les plus importantes** pour vos collègues qui ont des conditions de travail comparables aux vôtres ?
- Sur quoi avez-vous déjà été formé(e), que pensez-vous de la formation pour vos métiers et quelles formations pourraient être utiles ?
- Pourriez-vous **classer les 5 thèmes évoqués** par ordre d'importance dans votre quotidien aujourd'hui et à venir ?

Thème « Changement climatique » :

- Rôle et bonnes pratiques dans la gestion des effets des événements climatiques extrêmes (ex : assistance aux personnes fragiles).
- Rôle et bonnes pratiques dans la recherche de réduction des Gaz à effet de Serre (ex : regroupement des commandes).
- Améliorations récentes ou envisagées, dégradations constatées.

Thème « Énergie » :

- Rôle et bonnes pratiques dans la gestion du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.
- Rôle et bonnes pratiques dans la gestion de l'éclairage.
- Améliorations récentes ou envisagées, dégradations constatées.

Thème « Déchets et pollutions » :

- Rôle et bonnes pratiques dans la gestion des déchets.
- Rôle et bonnes pratiques dans la gestion des pollutions (ex : produits nettoyants).
- Améliorations récentes ou envisagées, dégradations constatées ?

Thème « Eau, Ressources et biodiversité » :

- Rôle et bonnes pratiques dans la gestion de l'eau
- Rôle et bonnes pratiques dans la gestion de la biodiversité dans la résidence (ex : végétalisation.)
- Améliorations récentes ou envisagées, dégradations constatées ?



ENTRETIENS MENÉS DANS LE CADRE DE LA RÉALISATION DE L'ANALYSE PROSPECTIVE

Liste des entretiens réalisés

Mode	Typologie	Fonction	Structure	Région
Distanciel	Salarié	Gardien	INLI	IDF
Distanciel	Salarié	Gardien	CRPN	IDF
Observation terrain	Salarié	Gardien	RIVP	IDF
Distanciel	Salarié	Gardien	Copropriété privée (Lamy)	NAQ
Observation terrain	Salarié	Gardien	RIVP	IDF
Distanciel	Employeur	DRH	RIVP	IDF
Distanciel	Gestionnaire	Directeur du patrimoine	RIVP	IDF
Distanciel	Gestionnaire	Gestionnaire copropriétés	HEMON	PDL
Distanciel	Salarié	Gardien	RIVP	IDF
Distanciel	Salarié	Gardien	RIVP	IDF
Distanciel	Gestionnaire	Responsable métier syndic	ORALIA	AURA
Distanciel	Gestionnaire	Directeur de la stratégie au sein du service patrimoine	RIVP	IDF
Distanciel	Gestionnaire	Président	ARC (Association des responsables de copropriété)	IDF
Distanciel	Salarié	Gardien	Copropriété privée (Immo de France)	IDF
Distanciel	Salarié	Gardien	Copropriété privée (Loiselet&daigremont)	IDF
Distanciel	Salarié	Gardien	Copropriété privée (Oralia Régie de l'Opéra)	AURA
Distanciel	Salarié	Gardien	Copropriété privée (Oralia Régie de l'Opéra)	AURA
Observation terrain	Salarié	Gardien	INLI	IDF



SOURCES DOCUMENTAIRES EXPLOITÉES

Source	Année	Titre
Le particulier immobilier n° 425	2025	Copropriété - Le Gardien, personnage clé de l'immeuble
OPCO EP en partenariat avec le Ministère du travail	2024	Analyse des effets de la transition écologique et énergétique - Gardiens, concierges et employés d'immeubles
OPCO EP	2023	Panorama gardiens, concierges et employés d'immeubles
Agence Parisienne du Climat	2023	Guide de la gestion durable des immeubles
Ville de Paris	2024	Fiches Actions du Plan Climat 2024-2030
Ville de Paris	2024	CoprOasis, des aides et un accompagnement pour végétaliser sa copropriété et valoriser les eaux de pluie
Ville de Paris	2024	Plan Paris pluie – rendre la pluie 100 % utile
AIRPARIF	2023	Bilan de la qualité de l'air en Île-de-France
BRUIPARIF	2023 2024	Rapport d'activité
Région Île-de-France	2024	Plan régional « anti-bruit »
Métropole Grand Lyon		Plan climat air énergie territorial 2030
Métropole Grand Lyon	2022 2023	Rapport Transition & Résilience
In'li	2023	Rapport annuel
RIVP	2023	Déclaration de performance extra financière
L'Union Sociale pour l'Habitat	2024	Les HLM en chiffres – repères n°136 – Collection cahiers
Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires	2024	DATA LAB - Chiffres clés de la mer et du littoral
France chaleur urbaine	2023	Faciliter et accélérer le raccordement des bâtiments aux réseaux de chaleur et de froid
Ministère de la Transition écologique	2020	Charte du LAB2051 – Incubateur d'actions innovantes en faveur de la ville durable
ADEME	2022	Méthode quartier énergie carbone
ONRE Observatoire national de la rénovation énergétique	2024	Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1 ^{er} janvier 2024



SOURCES DOCUMENTAIRES EXPLOITÉES

Source	Année	Titre
Agence Parisienne du Climat	-	Guide 100 écogestes
RIVP	-	Fiche pratique « Mieux trier pour mieux recycler ! »
RIVP	-	Fiche pratique « Maîtrisez l'énergie ! »
RIVP	-	Fiche pratique « L'eau : tous concernés, tous mobilisés »
RIVP	2017	Plan climat - Livret réhabilitation village St Paul, Paris 4e-
RIVP	2019	Plan climat – Livret réhabilitation rue Georgette Agutte, Paris 18 ^e : « Gestes verts : mode d'emploi »
Cerema	2022	Raccordement des copropriétés aux réseaux de chaleur
OPCO EP	2024	OPCO EP en partenariat avec le Ministère du travail - Analyse des effets de la transition écologique et énergétique sur la branche professionnelle de l'immobilier
OPCO EP	2024	Étude des effets de la transition écologique sur la branche de la promotion immobilière
Cegi	2009	Fiche métier Employé d'immeuble
Cegi	2009	Fiche métier Gardien d'immeuble – Concierge
Construction21 dans le monde	2023	<u>Les gardiens d'immeubles, des ambassadeurs de la gestion écologique</u>
lyoncapitale.fr	2024	<u>La Métropole de Lyon, bon élève du compostage individuel ?</u>
vert.eco	2025	<u>«La quantité ramassée est ridicule» : à Paris, le tri des biodéchets doit encore progresser</u>
vert.eco	2025	<u>Le tri des biodéchets est obligatoire depuis un an, mais seuls 40% des Français y ont accès</u>
Green Deal 06	2024	<u>Aide à l'achat d'un récupérateur d'eau de pluie (syndic de copropriété)</u>