

LA PROFESSIONNALISATION DES SALARIÉS DE COPROPRIÉTÉ

La professionnalisation du métier de gardien-concierge s'est faite progressivement tout en s'intensifiant ces dernières années.

Elle correspond à des besoins de plus en plus nombreux dans les immeubles, à la nécessité de responsabiliser la fonction et à une réglementation plus exigeante.

Dans ce contexte et, en tant qu'employeur, le syndicat des copropriétaires ainsi que le propriétaire d'immeuble, a l'obligation d'assurer la formation de ses gardiens concierges et de ses employés d'immeubles.

Si les cabinets du groupe SAFAR ont toujours veillé au bien-être des salariés dans les immeubles qu'ils gèrent et à la conformité des syndicats de copropriété et des propriétaires d'immeuble quant à leurs obligations vis-à-vis de leurs employés, nous sommes aujourd'hui plus que jamais actifs sur les démarches de formation.

Cette dynamique se construit dans la continuité des formations proposées par le Cabinet SAFAR depuis plusieurs années alors même que la réglementation était moins présente.

En 2019, l'ensemble des salariés des immeubles seront ainsi convoqués pour de nouveaux modules de formation.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

La formation des gardiens et employés d'immeuble

Les missions des salariés d'immeuble sont multiples mais aussi très variables suivant les situations : entretien des parties communes, réception et distribution du courrier, gestion des poubelles, petite maintenance comme celle du changement d'ampoules, surveillance d'équipements comme le chauffage ou l'ascenseur...

Les formations proposées par les organisations certifiées OPQF (Office Professionnel de Qualification des Organismes de Formation) sont adaptées à ces activités variées.

Les formations dispensées

Si les formations permettent d'acquérir des savoir-faire dans les tâches courantes, elles délivrent bien sûr des compétences plus techniques pour valider des habilitations obligatoires et réglementaires telle que l'habilitation électrique exigée dans l'exercice de ces métiers.

On peut citer en exemple les formations couramment délivrées : *les gestes et postures, la sécurité des immeubles, l'hygiène des locaux, la communication et la gestion des conflits, l'habilitation électrique et maintenance technique.*

Les obligations des syndicats de copropriété et des propriétaires d'immeuble

En tant qu'employeur, le syndicat de copropriété ou le propriétaire, personne physique ou morale, doit « *assurer l'adaptation des salariés à leur poste de travail. Il veille au maintien de leur capacité à occuper un emploi, au regard notamment de l'évolution des emplois, des technologies et des organisations* » selon le code du travail.

Pour la protection des salariés, l'employeur doit « *informer les travailleurs sur les risques pour leur santé et leur sécurité d'une manière compréhensible pour chacun. Cette information, ainsi que la formation à la*

sécurité, sont dispensées lors de l'embauche et chaque fois que nécessaire » selon le décret du 6 décembre 1976.

En cas de défaillance, des actions et des condamnations en justice peuvent être menées. L'employeur s'expose à des dommages et intérêts.

Par ailleurs, tout agent d'entretien travaillant au voisinage d'installations électriques susceptible de courir un risque d'électrocution pendant l'exercice de ses fonctions lors d'interventions élémentaires doit suivre une formation « *Habilitation électrique BS* » (Basse Tension – Norme NFC 18-510). Cette habilitation permet, par exemple, au gardien d'immeuble



DE BONNES RAISONS D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER LOCATIF

Bien se loger est toujours l'une des préoccupations majeures des Français. Elle confirme s'il en est besoin la pertinence de l'investissement locatif, placement tangible, économiquement utile et « citoyen ».

Mais est-ce pour autant un placement avantageux dans le contexte actuel ? La réponse est incontestablement Oui si vous l'abordez avec rigueur et clairvoyance.

Une rentabilité à optimiser

Investir dans l'ancien avec des travaux permet de bénéficier d'une décote à l'achat qui améliore le rendement et favorise une plus-value en cas de revente. C'est un modèle économique intéressant, d'autant que vous pourrez profiter des faibles taux d'intérêt actuels pour financer l'opération.

La pérennité du bien et des revenus

Les prix d'achat soutenus et la stabilité des loyers permettent à l'investisseur de se projeter plus facilement dans l'avenir. Mais cette visibilité doit être confortée par une gestion attentive du bien, une vigilance dans le choix des locataires, une garantie contre les risques d'impayés, un entretien régulier.

Le savoir-faire d'un gestionnaire

Pour éviter les déconvenues, n'hésitez pas à vous appuyer sur les compétences d'un professionnel.

Il saura entre autre vous conseiller pour fixer au plus juste le montant du loyer pour votre bien. Une étape à ne pas manquer car elle va jouer sur la pérennité de votre locataire, la rentabilité de votre investissement et votre conformité avec la réglementation.

A ce propos, à la suite de la loi ELAN, le plafonnement des loyers parisiens à un « loyer de référence majoré » est à nouveau d'actualité.

Vos interlocuteurs au Cabinet SAFAR seront heureux de vous guider dans toutes les étapes de votre projet.

Suite de l'article ►►►

de changer les ampoules et les fusibles, d'armer et désarmer les disjoncteurs en toute sécurité, ou de remplacer des prises de courant, interrupteurs ou minuteries.

Le financement des formations

Chaque copropriété ou immeuble cotise obligatoirement, suivant sa masse salariale, aux organismes habilités à recevoir les fonds de la branche professionnelle CEGI (*Concierges, Employés et Gardiens d'Immeubles*).

Depuis le 12 mars 2019 et les nouvelles conditions de prise en charge imposées par les réformes notamment la loi « Avenir », un financement complémentaire est à assurer par le syndicat des copropriétaires.

Rappelons que si le salarié a l'obligation de suivre les formations prévues par son employeur, les heures de formation sont considérées comme des heures de travail.

La Caisse d'Épargne Ile-de-France reprend le flambeau pour les prêts aux copropriétés

Depuis de nombreuses années, le Crédit Foncier était très engagé sur le financement des travaux dans les copropriétés.

Grâce au Groupe Banques Populaires et Caisses d'Épargne, ces prêts très intéressants vont rester accessibles pour des opérations telles que les travaux des parties communes, la réhabilitation d'immeubles ou les travaux sur les équipements communs. Ils permettent également l'obtention de taux préférentiels, voire à taux zéro (l'Eco PTZ), et même le préfinancement des subventions pour les travaux d'économies d'énergie.

Depuis le 1^{er} avril 2019, l'ensemble des dossiers de prêts, d'Ile-de-France et de province, sont dorénavant gérés et distribués par la Caisse d'Épargne Ile-de-France.

Dans ce contexte de reprise des dossiers par une nouvelle structure financière, nous ne maîtrisons pas à ce jour, en tant que syndic, les délais d'obtention des prêts ni la capacité de la Caisse d'Épargne de pallier au retard sur les demandes en cours.

Le décret et l'arrêté pour le CITE sont parus

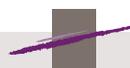
Le CITE (*Crédit d'impôt pour la Transition Énergétique*) est reconduit jusqu'à fin 2019. Deux textes sont venus préciser les conditions d'octroi de ce crédit d'impôt.

Le décret du 11 février 2019 donne les plafonds de ressources des personnes éligibles au CITE pour dépenses de main d'œuvre (*dépose de cuve à fioul et pose d'équipements utilisant des énergies renouvelables*).

L'arrêté publié le 7 mars 2019 fixe les caractéristiques techniques et les montants des dépenses pour les équipements et les matériaux dans le cadre du CITE.

En savoir plus sur le Site de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement).

www.safar.fr



S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET-MARLIER

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62
Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr
fabrice.borocco@safar.fr

MARLIER

AGENCE AULNAY
28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. : 01 48 66 60 16
Fax : 01 48 79 04 29
marlier@safar.fr

FINORGEST AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16
Fax : 01 48 79 04 29
finorgest-aulnay@safar.fr

GESCOFIM

77, rue d'Aboukir
75002 PARIS
Tél : 01 42 36 46 10
gescofim@safar.fr