# Salaire gardien SMIC ou Caté & Coeff de la CC ?

---
Par YannP

Bonjour

L AG approche (le 19 07) les convocations ont été envoyées.
Le sujet "gardien ou prestation"est tj aussi tendu.
Les pros gardien, demandent le report de l AG car le CS aurait, en motivant son choix, été inéquitable.

Le point majeur est le suivant:
Pour les pros "gardien", le salaire CHARGé selon la CC serait au SMIC de 23 000?

Le CS a calculé en fonction de la CC et de la catégorie A, un coefficient de 618 ce qui génère, selon la formule

(coefficient hiérarchique × 1,54) + 870 ?) × nombre d'heures contractuelles/151,67

un brut mensuel de 1821.72 ?

Lorsque je fais tourner la calculette de l'ursaff qui calcule le brut annuel charge (Avantages Nature, essence, tel,complémentaires, Tx d'AT), j'arrive à 30 795 ? et sans compter les remplacements congés, et d'autres charges fixes.

Ma question est la suivante:

Peut on payer un gardien au SMIC à hauteur de 23 000 chargé alors qu'en appliquant le calcul du coeff caté A on arrive a 30 795 ? ?

Merci de votre réponse, Apres le 19 07, je ne vous embête plus (pour ce sujet!)

Calculette ursaff:
https://code.travail.gouv.fr/outils/simulateur-embauche

---
Par morobar

Bonjour,
Le conseil syndical n'est pas en charge d'établir, négocier...la paie du gardien.
C'est le rôle du syndic.

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous employez un gardien-concierge, il faudra impérativement appliquer la convention collective. Celle-fixe un salaire minimal. Il faut faire le calcul sur les données à jour. Je suppose que le brut mensuel calculé par le CS est exact. Il est à multiplier par 13 et il faut y ajouter les charges patronales. On arrive à un coût annuel de l'ordre de 30 000 ?.

Il faudra en plus prévoir le remplacement de l'employé d'immeuble pendant ses congés.

A la louche, comptez 35 000 ? par an. C'est la ligne budgétaire qu'il faudra prévoir.

---
Par YannP

Merci Nihil

A peu de chose prete, j'arrive a 30 000 ? et avec le remplacement a 32 - 33000 euros

Mais ce que je ne comprends pas bien est , a quelle moment est t on obligé (comme je l ai fait) a calculer le coeff de la catégorie.

Nos contradicteurs n'en n' ont que faire . Ils partent sur un SMIC sans tenir compte du profil demandé qui détermine le coeff (1. Le relationnel ;2. La technicité ;3. l'administratif ;4. La supervision ;5 L'autonomie ;6. Le niveau de formation)

Comment leur dire que un gardien du type un mec debout un magasin sans aucune autre fonction, c'est le SMIC et qu'un gardien a qui on demande des petits travaux, des relevés de compteurs EDF, de l'interface avec le syndic et les copros ou de l'encadrement léger d'artisans, il faut, me semble t il, passer par une pesée et sortir un coeff qui ipso facto n'est plus égal au SMIC ?

Amicalement

Yann

---
Par CToad

Bonjour

Pensez aussi à intégrer dans votre calcul les montants pour retraite de gardien. Souvent les copropriétaires découvrent cela l'année de mise en retraite du gardien et ça râle

---
Par Nihilscio

Si vos contradicteurs ignorent qu'il y a des charges patronales à payer en sus du salaire brut, il faudrait le leur expliquer, ce n'est pas compliqué. S'ils ne veulent rien savoir, vous n'y pouvez rien. Mais le syndic, qui a un devoir de conseil, devrait annoncer aux copropriétaires en assemblée générale combien coûterait l'emploi de gardien pour lequel ils sont appelés à se prononcer.

En ce qui concerne le niveau d'emploi et donc le salaire en conséquence, il y a matière à discuter. In fine, c'est l'assemblée qui décide. La décision à prendre étant importante, il faudra exiger du président de séance qu'il laisse le temps nécessaire aux débats.

---
Par AGeorges

Bonjour Yann,

Ne vous inquiétez pas, vous n'êtes pas le seul avoir une guerre gardien/prestataire dans votre copropriété.

Première curiosité pour moi dans votre exposé. Quand on parle de gardien, c'est plutôt sur place. Il faut donc une loge et une catégorie B.

Deuxième curiosité, la première chose à faire n'est pas de partir du le salaire du Gardien, mais sur ce que l'on va attendre de lui, ses tâches. Il existe des formulaires précis pour faire le calcul et de nombreuses tâches sont attachées au nombre de lots. Vous n'en parlez pas.

Troisième curiosité.
Quand on a déterminé le nombre d'UV, on sait combien de gardiens il faut. Si le nombre n'est pas proche d'un entier, on aura un problème à résoudre. Mais à un certain moment, on va recruter et le coefficient du gardien va dépendre de l'expérience qu'il a et non de ce que vous décidez.

Ceci dit, que vous embauchiez un gardien à demeure que votre copropriété va rémunérer ou que vous preniez un prestataire pour faire la même chose aussi bien ne peut pas générer des différences de prix énormes.
- Avec le gardien, vous devrez le remplacer pendant les périodes de vacances, s'il est malade vous aurez des problèmes, et s'il est logé, il faudra que la loge soit aux normes mais votre Syndicat ne va pas essayer de faire de la marge sur le salaire du gardien ! Et vous devrez faire des économies pour lui payer sa retraite.
- Le prestataire va coûter basiquement plus cher, vous payez les bénéfices de son employeur, ses CP, des surprimes etc.
Par contre, votre contrat peut prévoir une disponibilité 100%, à la société qui l'emploie de prévoir son remplacement. La gestion d'un prestataire est plus souple, vous pouvez prévoir le minimum au début et ajouter un peu si votre résidence s'encrasse ... Mais le service est minimum, quand le prestataire n'est pas là, la maison est bien vide.

Il faut voir aussi comment vous traitez le courrier. Facteur direct ou pas. Un gardien peut recevoir les entreprises, un prestataire pas.

En général, les actifs qui sont peu présents dans la résidence préféreront le prestataire et les retraités choisiront le gardien. Il faut donc voir le profil de vos habitants. Ce ne sera pas la peine, par exemple, d'essayer de mettre en place un gardien si les actifs sont majoritaires (c'est un AVIS).

Dernier point, je ne sais pas la taille de votre copropriété, mais à votre place, je parlerais plutôt de 45k à 50K annuels pour 1 gardien sur place.
Le gag classique est que chaque 'structure' intéressée va bricoler les chiffres pour défendre son avis.
Le Syndic préfère le plus souvent un prestataire car il n'a qu'à payer les factures et pas à gérer un salaire (sauf s'il a d'autre copropriétés avec Gardien).
Ceux qui préfèrent un gardien vont minorer les coûts et quand les vraies dépenses seront constatées disons environ deux ans après, il pourrait y avoir des surprises.
Ceux qui préfèrent un prestataire vont réduire les tâches à leur plus simple expression et quand les rats seront arrivés, il y aura des demandes pour une résidence plus propre. Chez moi, le Syndic avait remplacé 1,5 gardien par 0,6 prestataire !

---
Par Nihilscio

Le projet porte sur l'embauche d'un employé de catégorie A, non d'un gardien logé de catégorie B.

Il n'y a pas de calcul d'unités de valeur à faire.

---
Par AGeorges

Le titre parle de Gardien.

Ce n'est que le CS qui a choisi la catégorie A.
Savent-ils seulement ce que c'est ?

Dans tous les cas, c'est à Yann de répondre.

---
Par Nihilscio

Le CS a calculé en fonction de la CC et de la catégorie A ...
On peut l'appeler gardien si l'on veut, peu importe. C'est un employé de catégorie A.
C'est un poste à créer. Il n'y a pas de logement de fonction. En procurer un au gardien augmenterait considérablement le coût de l'emploi.

---
Par AGeorges

Peut-être, mais on n'en sait rien.

Il faut attendre la réponse de Yann.

Vous n'avez qu'une faible idée de ce que les copropriétaires, même élus au Conseil Syndical, peuvent méconnaître sur le fonctionnement des copropriétés.
Chez moi, certains avaient fait des calculs de coûts pour des gardiens installés dans une loge en se basant sur une catégorie A. C'est pourquoi je suis prudent.

---
Par YannP

Nihil et Cpasmoi, ? vous êtes justes géniaux et merci pour votre suivi.
Vous avez raison tous les deux.

« certains avaient fait des calculs de coûts pour des gardiens installés dans une loge en se basant sur une catégorie A. » Bing Gagné ? c'est moi le « certain »
Nihil a aussi raison car j'ai parlé d'une une Caté A . mais en réalité , j'ai calculé le salaire sur les 2 catégorie. Je n'avais retenu que la caté A car moins cher et plus facile a expliquer que la B (37K? vs 53K?)

Oui, nous sommes un Nouveau CS (1ere année), le président a démissionné (il n'en pouvait plus de la querelle de clocher) et on m a confié la présidence et donc le BB (meme si je suis ?. néophyte)
Il s'agit d'une résidence horizontale de 189 lots pour une surface de 10 000 M2 avec 6000 M2 d'espace vert et 4000 M2 de parkings et chaussée
Oui la loge existe (il y avait dans le temps un gardien historique. Je propose de vendre la loge)
Enfin nous avons un prestataire depuis 10 ans dont la majorité est satisfait (j espère?)

Pour la petite histoire, la volonté de virer le presta provient du leader de « la fronde » . Notre prestataire a refusé que le leader, (qui s'etait présenté aux élections législatives de cette année sous l'étiquette Z?.), lui présente son colistier. Notre prestataire lui a indiqué qu'il ne faisait pas de politique. Depuis le leader est passé de « je t aime ? à je veux ta peau ».

Donc le président de séance ? ca va être moi ? j'avoue que j'y vais en reculant !

Ce qui me gène le plus c'est juste ce qu'affirment les frondeurs.
Un gardien (donc logé) peut être payé au SMIC à 23 000? chargés. Ils affirment que la CC affirme qu'un gardien peut etre embauché au SMIC sans tenir compte de la « pesée ». Ils joignent un tableau de classification CC des gardiens d immeuble avec des niveau de 1 à 6 pour des salaires bruts de 1 480? à 1 737? par mois.
Ils ne prennent jamais en compte le coeff (que j ai estimé a 680) ou les UV (que j'ai estimées supérieures à 10 000)

As t il raison ?, c'est mon point faible.
J'ai appliqué l'article 21 de la CC et eux n'y font jamais référence.
Il ne reste que sur ce tableau qui me semble antérieur à l'entrée en vigueur de l'avenant 86 modifiant les classifications et donc qui serait désuet.

Mille Mercis

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Donc le président de séance ? ca va être moi ? j'avoue que j'y vais en reculant !
Sous réserve que l'assemblée vous élise.
Rien ne vous oblige à vous proposer.

Je n'ai pas regardé quels sont les minima de la convention collective. Ils ne doivent pas être très différents du SMIC qui est de 1 319,50 ? brut.
Les 23 000 ? annuels, charges patronales comprises me semblent en fait réalistes que ce soit pour un employé de catégorie A ou de catégorie » B.
J'ai des doutes sur votre résultat de 1 821 ? brut mensuels.

S'il y avait un gardien dans le passé et que vous avez conservé la loge, ce sont des éléments qui pèsent en faveur du gardien plutôt que du prestataire extérieur.

Il y aurait lieu de vérifier si l'embauche d'un gardien ne serait pas une obligation imposée par le règlement de copropriété.

Il n'est pas interdit de loger un employé de catégorie A mais c'est absurde.

---
Par YannP

Aie :(

Votre réponse ne m'arrange pas !

Le prestataire actuel fait fonction de gardien (accueil et suivi artisans, courrier, interface copro et syndic,aide a la personne, relevés de compteurs, etc etc) d'où la pesée a 640 - 680

Cela étant, si je pèse en caté A au minimum de la pesée j'arrive a un coeff de 580.
En appliquant la formule (coefficient hiérarchique × 1,54) + 870 ?) × nombre d'heures contractuelles (151.67) /151,67)

Mon salaire brut est alors de 1 763.20?. (29 272 annuel chargés)

A quoi sert la pesée si de 1763? on peut retenir le SMIC soit 1319? ?

---
Par AGeorges

Bonjour Yann,

Vous avez une loge.
Elle est donc forcément définie, et si aucune modification du RCP n'a été faite depuis l'origine, elle reste même si elle est uniquement utilisée comme local de travail par votre prestataire actuel.
Etant définie comme logement de gardien, il faudra procéder en deux étapes pour changer cet état de fait. Si cette loge n'a pas été lotie, cela posera des problèmes supplémentaires. Donc d'abord la sortir de l'état de loge en la privatisant, puis la louer ou la vendre. Dans le principe, lotir une loge qui ne l'est pas peut impliquer de changer tous les tantièmes, ce qui est une mathématique juste. Cette approche est souvent simplifiée en lotissant la loge par rapport à un appartement de même taille et en ajoutant les tantièmes au total. De ce fait, les charges de tout le monde baissent un peu, et même si c'est mathématiquement faux, la différence en euros est faible.

Je suis un peu surpris par vos chiffres. Vous êtes une grosse résidence. Pour faire tout ce que vous indiquez, un couple de gardiens devrait être nécessaire, avec le courrier, la superficie totale avec un nettoyage minimum, comme ramasser les papiers dans la pelouse, etc. Vous ne précisez pas le nombre d'escaliers ni le nombre d'étages (sauf si tout est horizontal), mais avec presque 200 lots ... Des chiffres autour de 20.000? sont totalement sous-estimés.

Ce qui se passe aussi chez moi, c'est que le prestataire mis en place pour remplacer le ou les gardiens se pérennise au fil du temps qui passe. Et si la population de votre résidence rajeunit on se rapproche du cas cité, les actifs préfèrent un prestataire car ils n'ont pas besoin d'un gardien en permanence sur place. Dans votre cas, le prestataire semble tout de même assez multi-emploi un peu comme chez moi, avec un coût annuel (chiffre 2022 de 50.000?) pour une résidence environ moitié moins importante.

---
Par YannP

Merci Yapa

En 2019 avant sa démission le gardien etait effectivement aidé par le prestataire qui, aujourd'hui, l 'a remplacé.
Aujourd'hui il propose sa prestation totale (cad espace vert + faisant fonction de gardien) à 37000? pour 1260h. Il travaille avec son epouse et parfois une aide ponctuelle d'une autre personne.

@AGeorges  que pensez vous de mon interrogation

Si je pèse en caté A au minimum de la pesée j'arrive a un coeff de 580.
En appliquant la formule (coefficient hiérarchique × 1,54) + 870 ?) × nombre d'heures contractuelles (151.67) /151,67)

Mon salaire brut est alors de 1 763.20?. (29 272 annuel chargés)

[barre]A quoi sert la pesée si de 1763? on peut retenir le SMIC soit 1319? ?[/barre]

---
Par Nihilscio

J'ai regardé les textes en vigueur. Force est de constater que les employés d'immeuble sont bien payés et que leur salaire est nettement supérieur au SMIC. A une époque lointaine la convention collective pouvait leur accorder moins que le SMIC et il fallait alors ajouter un salaire complémentaire pour respecter le salaire minimum. C'est une époque révolue.

Votre calcul est parfaitement exact.

Le coefficient hiérarchique est défini à l'article 21 de la convention collective. Le minimum est de 580.
La formule, que vous avez utilisée est définie à l'article 22.
La valeur du point et la valeur fixe sont actuellement fixés dans l'avenant 107 du 18 janvier 2023.
Les employés d'immeuble ont droit à un treizième mois.
Nous arrivons à un salaire brut minimal annuel de 22 921,60 ? pour un employé de catégorie A et de
23 901,80 ? pour un employé de catégorie B.
Au salaire brut il faut ajouter les charges patronales. Elles sont grossièrement de l'ordre 25% du salaire brut mais la calculette de l'URSSAF est plus exacte.
Il faut encore ajouter quelques accessoires tels que la mutuelle, et, s'il y a lieu, la participation aux frais de transport, la prime de sortie des poubelles etc.

Finalement l'estimation première d'un coût total annuel de l'ordre de 35 000 ? pour la copropriété est juste.

Il ne peut être question de recruter un employé d'immeuble pour un coût de 23 000 ? annuels contrairement à ce que je disais dans mon message précédent avant d'avoir consulté les textes.

Si l'employé dispose d'un logement de fonction, il bénéficie d'un avantage en nature prélevé sur le net à payer ce qui diminue un peu le montant versé par la copropriété à l'employé.

Vous ne précisez pas le nombre d'escaliers ni le nombre d'étages
Il n'y a pas d'étages dans une copropriété horizontale.

---
Par AGeorges

@Yann

NB. Yapa n'est pas intervenue sur ce fil. A qui parlez-vous ?

Je ne comprends pas bien votre propos. Vous avez un prestataire qui vous propose, avec l'aide d'autres personnes, une prestation de gardiennage/entretien de votre propriété. Pour ce faire et employer d'autres personnes, il agit comme un prestataire indépendant. Et comme je vous l'avais indiqué, sur la base de 2,x personnes, raisonnable pour votre taille. Si vous restez sur ce système, vous aurez des factures de 37.000? (HT ou TTC ?) et c'est tout. Si le temps (1260h) s'avère insuffisant, vous ajusterez et la facture montera.

Si vous voulez embaucher ce prestataire en tant que gardien salarié en place dans la loge (ou pas) qui existe, vous devrez embaucher sa structure et donc 2,x personnes. Calculer sur UN salaire est donc inapproprié.

Et, par ailleurs, comme précisé auparavant, les débats entre gardien et prestataires se situent principalement au niveau d'une présence constante (que l'on gère avec des primes d'astreinte) pour le gardien B, ou une prestation (voire un gardien A) qui vient, fait le boulot et repart.

La différence entre un Gardien A et un prestataire serait juste dans le fait que le Gardien A est salarié (mais quid des personnes qui "bossent" avec lui) et que le prestataire émet des factures.

Quand à l'offre de 37.000?, elle m'apparait plus comme un prix d'appel. A voir sur la durée.

Le prix d'un gardien seul est généralement situé dans une fourchette entre 32K? ET 45k?, du gardien A peu qualifié au gardien B très qualifié. Avec 1,5 personne, comptez 60K?.

Vous pouvez donc juger ce coût par rapport aux 37K proposés et comprendre pourquoi je parle de prix d'appel.

---
Par YannP

NB. Yapa n'est pas intervenue sur ce fil. A qui parlez-vous ?

Oups !!! c'etait effectivement a AGeorges que je m'adressait Dslé, rectif faite

---
Par YannP

"Il ne peut être question de recruter un employé d'immeuble pour un coût de 23 000 ? annuels contrairement à ce que je disais dans mon message précédent avant d'avoir consulté les textes. "  ==> Nihil, merci de la rectif, nous sommes en phase

"Quand à l'offre de 37.000?, elle m'apparait plus comme un prix d'appel. A voir sur la durée. "  ==> Ageorge c'est ce que nous payons depuis 2019 (TTC) . et finalement c'est intéressant car le resultat est , a mes yeux, tt a fait satisfaisant.

"Le prix d'un gardien seul est généralement situé dans une fourchette entre 32K? ET 45k?, du gardien A peu qualifié au gardien B très qualifié. Avec 1,5 personne, comptez 60K?."
==> Ageorge Merci, vous me rassurez aussi, c'est bien ce que je calcule.

Au global, vous me confortez tous les deux dans ma demarche et mes calculs.
Je serai un peu moins stressé le 19 07, grace a vous!

Merci encore pour votre accompagnement, votre gentillesse. Vous n'imaginez pas a quel point ce site et votre présence est particulierement utile.

Yann

---
Par Nihilscio

une présence constante (que l'on gère avec des primes d'astreinte)
Ce n'est plus possible depuis 2003.

---
Par AGeorges

Yann,
Juste pour corriger un peu.
Nihilscio a rappelé que vous étiez en copro horizontale. Point que je n'avais pas vraiment relevé.
Et évidemment, dans ce cas, pas de nettoyage de halls d'entrée, pas d'escaliers, pas de sortie des poubelles si les éboueurs ramassent de lot en lot, ce qui fait baisser la note. Les 37.000? TTC se conçoivent mieux ainsi. Et c'est très raisonnable. Cela dépend aussi de votre localisation géographique et de l'intérêt du prestataire de travailler pour vous.

Oups !!!
Pas grave !

---
Par AGeorges

Citation :
une présence constante (que l'on gère avec des primes d'astreinte)
Ce n'est plus possible depuis 2003.

C'est vrai pour les astreintes de nuit. Je n'ai pas cité le terme. Merci.

Chez moi, jusqu'en 2020, la "loge" était ouverte entre 15h30 et 17h30, le gardien était supposé s'organiser pour qu'il y ait quelqu'un pour répondre aux demandes diverses.
Cette astreinte était compensée dans le salaire.

---
Par YannP

@ Nihil, AGeorges, Cpamois (pour d'autre posts), et d'autres

Bonjour
Vous m'avez suivi sur ma première année au CS.
Je posté au moins 10 sujets.
A chaque fois vous avez repondu. Vous avez largement contribué a ma formation. Vous m'avez donné des conseils extrêmement pertinents qui m'ont permis d'aller plus loin et d'apprendre encore plus dans un contexte tres tres tendu. (J'ai même eu des atteinte a ma vie privée)

L'AG s'est déroulé hier le 19 juillet. Grace a vous, tous mes objectifs ont été atteints. J'avais tellement bossé mes dossiers avec vous, que j'etais serein et que la partie "d'en face" s'en est trouvée muette.

1 000 mercis a vous et aux administrateurs de ce site

Amicalement

Yann

---
Par AGeorges

Yann,

Super, je ne peux pas parler pour les autres, mais je suis très content pour vous.