

# AUX ECHOS

## du Petit Sainte-Foy

Numéro 6 février 2025

Pour nous contacter (nouvelle adresse) : [conseilsyndical@lepetitsaintefoy.fr](mailto:conseilsyndical@lepetitsaintefoy.fr)

### PREPARATION de l'A G du 18 mars 2025

En vue de la préparation de l'Assemblée Générale le CONSEIL SYNDICAL a souhaité porter à votre connaissance tous les éléments à notre disposition afin de vous permettre d'appréhender au mieux les diverses solutions qui s'offrent à nous pour répondre au départ de notre gardien, Christian Zilliox qui a fait valoir son départ à la retraite qui sera effective fin juin 2025.

## Historique

Notre gardien Christian Zilliox est arrivé le 1<sup>er</sup> octobre 1988 en remplaçant du gardien précédent. Depuis plus de 35 ans, il assure le «suivi» de notre résidence. Il en connaît tous les secrets, tous les rouages. Combien de fois nous sommes nous appuyés sur sa mémoire pour répondre à des interrogations de copropriétaires ou de prestataires, lui seul pourrait le dire et sans lui nous aurions parfois, souvent, «râté le coche». Il est l'histoire de cette résidence et je voudrais profiter de ces quelques lignes pour le remercier personnellement, mais aussi en votre nom, de son investissement dans le temps, de son écoute auprès de chacun d'entre nous et de son soutien ou son aide face à des situations imprévisibles que nous avons pu rencontrer ici ou là.

Avant de vous proposer les perspectives à venir, il est indispensable de rappeler le poids financier annuel que pèse le poste de notre gardien en 2024 :

- la masse salariale annuelle : 58 000 €
- divers (taxes diverses, charges liées à l'appartement mis à sa disposition, médecine, vêtements, produits d'entretien : 8 000 €
- nous ne pouvons pas ne pas évoquer la prime de départ à la retraite, du gardien qui, en conformité avec la convention collective nationale des gardiens se monte à 92 000 € (dont les congés payés restants et 65 % de charges patronales versées aux organismes). Les fonds CEE (58 646 euros) obtenus suite aux travaux de rénovation énergétique vont nous permettre de couvrir une partie de cette somme).

## Les solutions

En partenariat avec notre régie nous avons retenu trois scénarios possibles :

- Embauche d'un nouveau gardien
- Embauche d'un employé d'immeuble
- Appel à une société extérieure

### Embauche d'un nouveau gardien (convention collective)

Si les charges liées à l'appartement et sa fonction seront similaires voire en légère augmentation, la masse salariale sera légèrement moindre car diminuée des coûts liés à l'ancienneté. Cependant il faut se rappeler que la convention collective des gardiens est très protectrice pour les salariés : augmentations annuelles automatiques, primes obligatoires dont la très avantageuse prime de départ, tâches incompressibles, rénovation de l'appartement tous les 10 ans...

Coût estimé de la masse salariale : 47 000 €  
Coût divers : 8 000 €

Au delà des aspects financiers se pose la question de la compétence d'un nouveau gardien qui ne connaît ni l'histoire de la résidence, ni son fonctionnement !

### Employé d'immeuble (même convention collective que la précédente)

Coût calculé sur la base d'un 1,6 fois le smic (1 615 € pour 35 heures), de 4 heures par jour (à définir : matinal, après-midi ou 2 heures le matin et 2 heures l'après-midi...), statut A et un nombre mensuel de 86,67 heures :

- salaire mensuel brut : 1089 euros
- salaire net payé : 793 euros

En intégrant les charges patronales et la réduction Fillon, le 13<sup>ème</sup> mois, le coût annuel de la masse salariale s'élève à 17 757 €.

A cela il faut rajouter :

- le remplacement pour CP et maladie,
- la visite médicale annuelle,
- la formation annuelle
- l'évaluation professionnelle

- les vêtements de travail
- les produits d'entretien
- éventuellement les taxes sur salaires
- et enfin la création de sanitaires (à vérifier)

Le coût global serait compris entre 20 000 et 21 000 €

## Appel à une société extérieure

Afin de choisir le prestataire et pour estimer leur prestation nous avons établi un cahier des charges précis (cf ci-dessous le tableau de comparaison avec les fréquences effectuées par notre gardien).

Nous avons rencontré deux sociétés dont les tarifs s'établissent dans une fourchette allant de 16 000 à 18 000 €

Mandat serait donné au conseil syndical pour retenir le prestataire le mieux-disant.

## Réflexions

Avant de prendre une décision définitive, une solution éventuelle serait de faire un test avec une société extérieure durant une année. Nous mettrions alors à profit cette année là pour rénover l'appartement de

fonction du gardien. Au terme de cette année nous pourrions tirer un bilan de ce nouveau fonctionnement pour le reconduire ou pas. Et si reconduction il y a, nous pourrions alors décider du devenir du logement.

## Logement

L'appartement du gardien est entièrement à rafraîchir. Nous souhaiterions entreprendre cette rénovation à notre charge pour minimiser les coûts et accélérer la réalisation des travaux.

Pour cela nous ferions appel à toutes les bonnes volontés de la copropriété, leur savoir-faire, leur compétence pour aider les membres du conseil syndical à réaliser cet objectif.

Les travaux terminés, si décision est prise de nous épargner la présence d'un gardien, deux solutions s'offrent à nous :

- soit le louer, soit le vendre.
- Un loyer annuel hors charge pourrait s'élever entre 11 400 € et 13 800 €, soit entre 950 et 1150 € mensuel.

- Une première approche de vente s'établit à 330 000 € net vendeur, étant entendu que le prix de vente ne pourra pas être inférieur à 290 000 € et que la négociation éventuelle ne se fera qu'après l'accord du conseil syndical.

Si une majorité des copropriétaires se dégage pour une mise en vente de cet appartement, se posera alors la question des fonds de la vente. Sur ce point aussi deux solutions vous seront proposées :

- placer l'argent pour les futurs gros travaux à venir (ravalement des façades, reprise des enrobés et des trottoirs...)

- restituer le montant de la vente aux copropriétaires en fonction de leurs tantièmes.

Type de prestation	Fréquence	Actuellement
Entrées Sorties des bacs gris et verts	<b>Poubelles</b> Lundi Mercredi Vendredi	Gestion des poubelles journalière par remplacement des poubelles pleines
Nettoyage et désinfection des poubelles	1 fois par mois	1 fois par semaine
Balayage des locaux poubelles au 26 28 30 + local extérieur	1 fois par mois	1 fois par semaine
	<b>Hall d'entrée d'immeuble</b> Par bâtiment	
Nettoyage des ascenseurs (sol, porte intérieure, rails, parois, miroirs, coins métalliques)	Lundi, mercredi, vendredi	5 fois par semaine
Balayage et lessivage des halls d'entrée + paillasons	3 fois par semaine	5 fois par semaine
Enlèvement des traces de doigt sur les vitres d'entrée	3 fois par semaine	5 fois par semaine
Dépoussiérage des boîtes aux lettres	1 fois par semaine	5 fois par semaine
Lavage des vitres des hall d'entrée	1 fois par mois	1 fois par semaine
Dépoussiérage des digicodes	1 fois par mois	1 fois par semaine
Balayage et lessivage des couloirs menant aux poubelles	3 fois par semaine	5 fois par semaine
Balayage et lessivage du sous sol au niveau des caves	1 fois par mois Bâtiment 26	1 fois par semaine
Affichage des interventions	Par bâtiment	
	<b>Paliers d'étage et escalier</b> Par bâtiment	
Nettoyage par aspiration des paliers d'étage + paillasons	1 fois par semaine 26 et 28	1 fois par semaine
Nettoyage des plinthes des paliers	1 fois par mois	1 fois par mois
Enlèvement des toiles d'araignée	1 fois par mois	1 fois par mois
Dépoussiérage des rampes d'escaliers	1 fois par mois	1 fois par mois
Lessivage des escaliers du RDC au dernier étage + sous-sol au 26	2 fois par mois lavage sols paliers PVC au 30	1 fois par semaine
Shampooinage des moquettes	1 fois par an Au 26 et 28	1 fois par semaine
Lavage des portes des parties communes	1 fois par an	1 fois par an
Accueil des entreprises, rappel à l'ordre présence et veille active		tout au long de la journée