

Edition septembre 2025

GARDIENS, CONCIERGES ET EMPLOYES D'IMMEUBLE

(Convention collective n°1043 – brochure n°3144)



Ce livret est fait pour vous !

EDITO

Les secteurs professionnels de la Section fédérale des Services de la FEC-FO recouvrent des métiers divers dont **les gardiens, concierges et employés d'immeubles** ainsi que de nombreux autres secteurs comme l'intérim, les secteurs de l'immobilier (syndic, agences immobilières, sociétés foncières, ...), la promotion construction, les bureaux d'études, l'ingénierie, le conseil, les salariés des cabinets d'avocat, d'experts comptables, les prestataires de services, les plateformes téléphoniques, les instituts de sondage, les métiers de l'animation, du tourisme, du sport, etc.

La convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles regroupe les salariés qui exercent une activité sur le secteur privé sur des immeubles ou ensembles immobiliers et de leurs abords et dépendances, qu'ils soient affectés à l'habitation, à l'usage commercial ou professionnel, placés sous le régime de la copropriété, donnés en location, ou inscrits à une association syndicale de propriétaires (ASP), quel que soit le régime juridique de l'employeur.

Dans une branche où les salaires réels sont le plus souvent les *minima* conventionnels de branche, **FO** s'implique pour une progression continue de ces minima salariaux, et la valorisation financière des activités connexes toujours plus nombreuses imposées aux salariés.

SALAIRES MINIMUM DE BRANCHE

Ces minima ont été conclus par un accord du 17/01/2025, **applicable depuis le 01/05/2025.**

CATEGORIE A

La catégorie A correspond au contrat de travail basé sur la durée légale du temps de travail, soit 151.67h par mois. Les employeurs ont très souvent recours à des salariés en temps partiel pour l'entretien de l'immeuble ou le ménage par exemples. Dans la branche, il concerne surtout les employés d'immeubles. Leur rémunération est calculée en fonction de leur temps de travail effectif et inclut le salaire de base et les primes.

Valeur de la part fixe du salaire : 915,00 €
+
Coeff. hiérarchique* (580 à 705 points) × valeur du point (1,62 €)
×
Nombre d'heures contractuelles ÷ 151,67

Exemple du salaire minimum en temps plein : $((580 \times 1,62\text{€}) + 915\text{€}) \times 151,67\text{h} / 151,67\text{h} = 1854,60 \text{ €}$

*** Calcul du coefficient hiérarchique.** Chaque emploi est évalué selon 6 critères classants : relationnel, technicité, administratif, supervision, autonomie et niveau de formation. Le total de points sur ces 6 critères est le « coefficient hiérarchique ». Il peut aller **de 580 à 705 points** et doit apparaître sur le contrat de travail et la fiche de paye.

CATEGORIE B

La catégorie B correspond aux salariés obligatoirement logés par l'employeur, dont le poste de travail répond à la définition légale du concierge. Leur temps de travail dépend d'un régime dérogatoire. Ils ont une amplitude horaire maximum de 47h30 par semaine pendant laquelle leurs obligations sont définies par le contrat de travail, qui précise aussi le nombre d'UV et le type de service.

$$\begin{array}{c}
 \text{Valeur de la part fixe du salaire : 915,00 €} \\
 \\
 + \\
 \\
 \text{Coeff. hiérarchique (580 à 705 points) } \times \text{ valeur du point (1,76 €)} \\
 \\
 \times \\
 \\
 \text{Nombre d'UV* } \div \text{ 10 000 UV}
 \end{array}$$

Exemple du salaire minimum pour 9 000 UV : $((580 \times 1,76\text{€}) + 915\text{€}) \times 9\,000 \text{ UV} / 10\,000 \text{ UV} = 1742,22 \text{ €}$: *sous le SMIC car correspond à un temps partiel de 90%*

***Calcul du nombre d'UV (unités de valeur).** Elle se base sur le nombre de lots principaux dans l'immeuble et les tâches à effectuer : tâches générales, tâches administratives, propreté et entretien des parties communes, entretien et propreté des espaces libres, travaux spécialisés et qualifiés non prévus, permanence de jour. La base de calcul pour le salaire est égale au nombre d'UV au contrat de travail divisé par 10 000. Au-delà de 10 000, les UV sont majorées de 25%.

AVANTAGES EN NATURE

Le logement de fonction, l'électricité, l'eau froide, le gaz, le chauffage collectif, l'eau chaude collective sont des avantages en nature. Ils sont valorisés conventionnellement sauf si l'avantage en nature prévu par l'URSSAF est supérieur.

PRIME DE 13^{ème} MOIS

Pour les salariés ayant 12 mois d'ancienneté et présents toute l'année (ou salaire compensé à 90%, cf prévoyance/frais de santé), la prime de 13^{ème} mois est versée en décembre. Elle est versée au *prorata temporis* au salarié qui quitte l'entreprise en cours d'année.

PRIME DE TRI SELECTIF

1.30 € brut par lot principal avec un minimum de 26 € brut et un maximum de 208 € brut, à répartir au *prorata temporis* entre les personnes affectées à cette tâche si elles sont plusieurs. Ce barème a été fixé par l'accord salaires d'août 2022, et est applicable depuis le 01/01/2023.

PRIME D'ANCIENNETE – ANNIVERSAIRE 25 ANS

Les primes d'ancienneté s'ajoutent au salaire minimum brut mensuel conventionnel et doivent figurer d'une manière explicite sur le bulletin de paie.

Années d'ancienneté	3 à 5 années	6 à 8 années	9 à 11 années	12 à 15 années	15 à 18 années	18 années et plus
Bonus	+ 3%	+ 6%	+ 9%	+ 12%	+ 15%	+ 18%

Les salariés qui ont accompli 25 années au service du même employeur reçoivent une gratification égale à la rémunération globale brute mensuelle contractuelle acquise à la date anniversaire.

CONGES D'ANCIENNETE

Les congés d'ancienneté sont attribués au titre de l'ancienneté de service chez le même employeur :

Après 10 ans de service	1 jour ouvrable
Après 15 ans de service	2 jours ouvrables
Après 20 ans de service	3 jours ouvrables
Après 25 ans de service	4 jours ouvrables

CUMUL D'EMPLOIS

Cat.	Type de service	Temps de travail hebdo	Loge	UV	Cumul d'emplois
A	N/A	35h par semaine ou temps partiel	Possible	N/A	Possible. Se référer au Code du Travail : après accord de l'employeur, dans la limite de 48h par semaine et en dehors des horaires prévus en tant qu'employé d'immeuble
B	PARTIEL	Uniquement le temps d'accomplir les tâches prévues au contrat de travail	Obligatoire	Moins de 9000	Possible. Le salarié est libre de ses horaires, il peut avoir une autre activité, y compris en dehors de l'immeuble, tant qu'il effectue les tâches prévues au contrat de travail, dans les limites prévues par le Code du Travail
	PERMANENT	Amplitude de 47h30 du lundi au samedi	Obligatoire	De 3400 à 9000	Possible dans la loge, tant que ça n'occasionne pas de bruit ou de troubles du voisinage (encombrement d'un couloir, allers et venues excessives dans les communes, ...)
	COMPLET	Amplitude de 47h30 du lundi au samedi	Obligatoire	De 10 000 à 12 000	Interdit

PREVOYANCE ET FRAIS DE SANTE

Les entreprises ont l'obligation de souscrire à un contrat de prévoyance et de frais de santé (mutuelle) pour chaque salarié, sauf cas de dispense, sans minimum de durée de contrat, d'ancienneté ou de temps de travail par semaine.

Par exemple, la convention collective prévoit en cas d'arrêt maladie un maintien de salaire minimum à 90% de votre salaire brut contractuel pendant une durée jusqu'à à 190 jours (durée selon votre ancienneté). La prévoyance protège également les salariés contre les gros coups durs : incapacité, invalidité et décès.

Le contrat frais de santé prévoit des remboursements complémentaires à ceux de la Sécurité Sociale pour limiter le reste à charge pour les salariés.

Demandez à services@fecfo.fr le détail des garanties prévues pour la prévoyance et le régime frais de santé de la branche.

EMPLOYEUR

L'employeur est la copropriété de l'immeuble ou une entreprise du secteur privé. S'il s'agit d'une copropriété, elle est représentée par un syndic de copropriété auquel le salarié aura affaire. Elle peut décider d'en changer par décision lors de l'AG des copropriétaires.

UN LICENCIEMENT ?

Prenez contact avec nos militants dans les plus brefs délais à services@fecfo.fr

Nous sommes présents dans toute la France !

VOS SOURCES D'INFORMATIONS

- Nos combats au niveau national et interprofessionnel : <https://www.force-ouvriere.fr/>
- Nos combats au niveau de la branche : <https://fo-services.fr/> et <https://fecfo.fr/>

VOS CONTACTS !

Section fédérale : Nicolas FAINTRENIE, services@fecfo.fr, 01 48 01 91 95

Didier RIVIERE, Négociateur de la Convention Collective : didier.riviere37@gmail.com ou 07 82 41 11 21

ADHÉREZ A FO !

En adhérant à **FO Services**, vous participez aux actions pour améliorer et défendre vos conditions de travail.

Rendez-vous sur <https://fo-services.fr/adhesion> pour connaître le tarif des cotisations 2022 et télécharger le bulletin d'adhésion. Vous pouvez également nous contacter directement par mail à union.services@fecfo.fr.