Publié le 16 novembre 2022

# Etude comparative de trois conventions collectives nationales applicables aux bailleurs

Suite à des difficultés rencontrées lors des négociations dans la branche des gardiens, concierges et employés d'immeuble, la FedEpl a fait réaliser une étude comparative des trois conventions collectives suivantes : la CCN de l'immobilier, celles des gardiens, concierges et employés d'immeuble et la convention collective nationale dédiée aux personnels des sociétés anonymes et Fondations HLM.

Lors du **Club des Daf qui s'est tenu le 9 novembre à la FedEpl,** Marie Breuil et Arnaud Llamas du **cabinet Obéa** ont présenté une étude inédite permettant de comparer les principaux avantages et inconvénients des conventions collectives nationales de l'immobilier (CCN 1527), des gardiens, concierges et employés d'immeuble (CCN 1043) et des Esh et coopératives HLM (CCN  2150). Cette commande avait été passée en juin dernier par la FedEpl suite aux difficultés rencontrées dès mai 2022 dans les négociations relatives à la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles, branche dans laquelle la Fedepl ne pèse plus que pour 15 % contre 85 % pour l'Association des Responsables de Copropriété (ARC). Par ailleurs, elle répondait également à la complexité rencontrée par de nombreuses Sem d'avoir deux conventions collectives à appliquer en fonction des fonctions exercées par leurs salariés.

**Cette étude réalisée auprès de 12 organisations dont dix adhérents de la FedEpl,** l'Unli et la Fédération des Esh **montre un certain attachement à la CCN 1043** malgré le fait qu'elle soit considérée à certains égards comme obsolète. En effet, la notion d'UV semble plus rassurante et permet une présence plus importante des gardiens en terme de plage horaire, une flexibilité du temps de travail accrue, mais une gestion plus complexe et peut entrainer des contraintes dans le cadre des recrutements de gardiens logés. En ce qui concerne le dialogue social, il est constaté que les dispositions de la CCN 1043 sont en retard par rapport à celles des deux autres conventions collectives , en particulier en ce qui concerne le télétravail et l'accès au numérique.  Par ailleurs, les personnels rattachés à la CCN 1527 se sentent oubliés dans le cadre des négociations en particulier salariales menées dans la CCN 1043.

## Le souhait d’une seule CCN

Logiquement, et afin de simplifier la gestion des ressources humaines,  les organismes interrogés souhaiteraient dans leur grande majorité n’avoir qu’une seule CCN à appliquer dans leur structures au lieu de deux, voire trois pour le groupe CDC Habitat, qui soit de préférence plus moderne et qui permettrait **une meilleure maîtrise des coûts pour les locataires**, en particulier dans la conjoncture actuelle de hausses des coûts de l’énergie et donc des charges locatives.

Cette étude nous apprend également que 70 à 80 % des gardiens-concierges des structures interrogées sont encore logés, bien que ce dispositif ait vocation à disparaître dans les prochaines années, en particulier en province. Plus globalement, le rattachement des organisations aux conventions collectives relève en premier lieu d’un rattachement historique du fait de la nature des activités, voire d’un rattachement juridique du fait d’un fusion-absorption avec passage en Sem.

Aussi, le principale difficulté rencontrée par les Sem qui disposent de gardiens-concierges est que **la CCN 1527 ne prévoit pas de disposition particulière à cette population et renvoie directement à la CCN 1043**, ce qui les contraint à la gestion de plusieurs CCN.

En ce qui concerne la CCN 2150, elle es qualifiée de « claire et simple » en comparaison des autres CCN et dispose d’un socle donnant un cadre de référence permettant des marges de manœuvre aux entreprises. A noter également que les organisations interrogées disposent en moyenne d’une dizaine d’accords d’entreprise qui bénéficient à l’ensemble de leur personnel quelle que soit la convention collective à laquelle il est rattaché. **Un groupe de travail RH devrait être mis en place prochainement par la FedEpl** afin d’échanger sur l’opportunité voire la faisabilité  de se rattacher à une autre convention collective.

### À télécharger

- Etude comparative conventions collectives