



# MÉMOPREV

## SECTEUR DE LA LOCATION DE LOGEMENTS

### RISQUES DU MÉTIER

La Cramif met en œuvre depuis 2014 des actions de prévention dirigées vers le secteur de la location de logements, en réponse à une sinistralité régionale deux fois supérieure à celle de l'ensemble des activités en Île-de-France. Le secteur visé plus spécifiquement est celui des bailleurs sociaux, acteurs majeurs du logement en Île-de-France.

Les bailleurs sociaux assurent la gestion de proximité, qui permet de décentraliser une partie de leurs activités au plus près des locataires. Dans ce cadre, différents métiers peuvent être rencontrés : les gardiens et employés d'immeuble, les employés d'agence, les travailleurs sociaux, les techniciens des régies de travaux, etc.

Au cœur de ce dispositif, le gardien est le principal salarié amené à assurer au quotidien la présence physique du bailleur. L'objectif de ces fiches est de présenter des solutions de prévention à destination de ces salariés.



## LES CONSÉQUENCES POUR LE SALARIÉ ET POUR L'ENTREPRISE

Les atteintes à la santé découlant des AT/MP sont parfois irréversibles. Elles peuvent conduire à une vie sociale et familiale perturbées, voire même à une éventuelle inaptitude au poste de travail avec à la clef un risque de désinsertion professionnelle. Les conséquences de la perte d'emploi pour un gardien sont d'autant plus graves qu'en Île-de-France, 85% des gardiens sont logés. La perte d'emploi entraîne alors la perte du logement familial.



### LES EFFETS DES AT/MP POUR LE SALARIÉ SONT

- Des atteintes à la santé (douleurs chroniques, tendinite, lombalgie, etc.).
- Un handicap.
- Une vie sociale et familiale perturbée.
- La perte de l'emploi, etc.

### POUR L'ENTREPRISE, LES CONSÉQUENCES SONT ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

- Coûts directs : indemnités journalières, frais liés à l'accident, augmentation du taux de cotisation AT/MP, remplacement du salarié.
- Absentéisme et turn-over.
- Désorganisation du travail.
- Difficulté de maintien dans l'emploi.
- Dégradation du climat social.
- Déficit d'image et atteinte à la qualité du service aux locataires, etc.

## CHIFFRES CLÉS DE L'ACTIVITÉ EN ILE-DE-FRANCE (2019)



**138** organismes  
de logement social



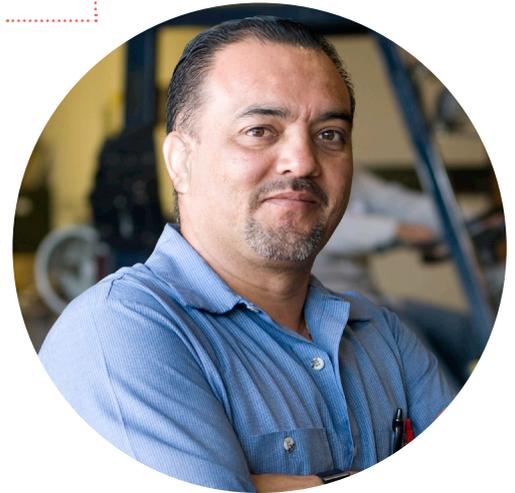
**50 à 70%**  
de l'effectif correspond  
à du personnel de proximité



**22 568** salariés

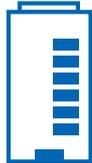


**927** AT pour  
**82 806** jours d'arrêt de travail  
**65** AT se sont soldés par  
une incapacité permanente



## INDICE DE FRÉQUENCE ET TAUX DE GRAVITÉ

If = 41,1  
Tg = 2,5



Location de  
logements

If = 17,1  
Tg = 0,8



Commerces non  
alimentaires  
(CTN G)

If = 6  
Tg = 0,2



Activités de service  
(CTN H)



## QUELQUES PARTICULARITÉS DES MÉTIERS DE GARDIEN ET D'EMPLOYÉ D'IMMEUBLE

- Ils sont souvent les seuls représentants du bailleur sur place.
- Les gardiens sont souvent en situation de travailleurs isolés. Il en est de même pour les employés d'immeuble.
- Grande hétérogénéité des tâches affectées aux gardiens en fonction des bailleurs.
- Évolution des métiers qui tend vers le gardien « en col blanc » : plus de tâches administratives et moins de tâches physiques (ménage, sortie de poubelles, etc.) dévolues aux employés d'immeuble ou à des prestataires.
- La répercussion d'une proportion variable du salaire du gardien sur les charges locatives peut impacter les relations de travail du gardien avec les locataires ou le maintien au poste en cas d'inaptitude.

## CIRCONSTANCES DES AT (ILE-DE-FRANCE 2018)

risque routier

**3%**

autre

**6%**

violence, agression

**15%**



manutention  
manuelle

**35%**

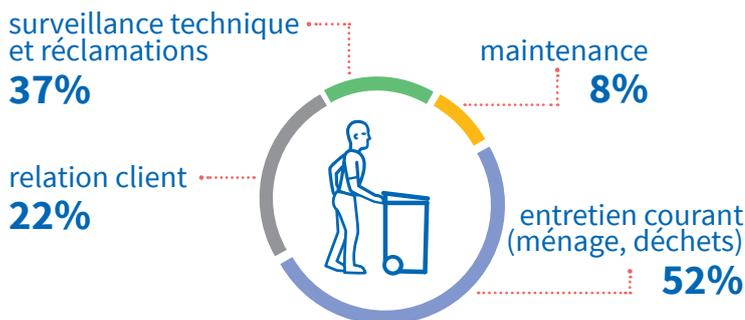
chute de  
plain-pied

**19%**

chute de hauteur

**21%**

## ACTIVITÉS DES GARDIENS



(données AORIF - 2014)



## LES RISQUES PROFESSIONNELS RENCONTRÉS

Les fiches Mémoprev location de logements présentent les principaux risques professionnels auxquels sont exposés les salariés qui effectuent la gestion de proximité.

Chaque fiche décrit les principales situations de travail dangereuses observables et les mesures de prévention associées, conformément aux principes généraux de prévention.

### RISQUES

	Chute (hauteur, plain-pied)	Manutention	TMS	Chimique	Amiante	Biologique	Électrique	RPS	Routier
Entretien des parties communes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gestion des déchets	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
Risques psycho sociaux								✓	

### FICHES MÉMOPREV

Entretien des parties communes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gestion des déchets	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
Risques psycho sociaux								✓	



## LA CONCEPTION DES LOCAUX, UN ENJEU PRIORITAIRE

Le parc existant génère des risques qui auraient pu être supprimés ou diminués au moment de la conception des locaux. Il conviendra pour toute rénovation, réhabilitation ou conception, d'intégrer au cahier des charges les mesures de prévention issues de l'évaluation des risques professionnels et basées sur les neuf principes généraux de prévention.