

# Mission du service d'entretien



« Savoir accueillir et intégrer les nouveaux habitants de l'immeuble »

- Contribuer au confort et au bien-être des habitants de l'immeuble
- Maintenir l'ordre, la propreté ainsi que la sécurité dans l'immeuble. Faire respecter les règles et usages locatifs en vigueur
- Garantir le bon accueil des nouveaux voisins en les aidant à s'intégrer et en les informant sur la vie locale
- Faciliter et contrôler les interventions des maîtres d'état et tenir la gérance informée sur le déroulement des travaux
- Signaler à la régie les déprédations et les gaspillages : eau, chauffage, gel, électricité etc.
- Informer la gérance des déménagements non-annoncés par cette dernière ainsi que les éventuelles sous-locations. Signaler également les installations non autorisées (antennes-satellites ou prises-voleuses dans les caves)

# Cahier des charges du concierge



« Le service d'entretien: indépendance et polyvalence »

- Entretien régulièrement les parties communes à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble
- Remplacer les points lumineux usés ou défectueux
- Trier les déchets et respecter l'horaire de ramassage des poubelles et des containers
- Mettre en service ou éteindre le chauffage et veiller à sa surveillance
- Tout en restant neutre, gérer d'éventuels conflits entre les locataires
- Administrer les clés et l'utilisation des buanderies. Envoyer en fin de mois les décomptes de mazout et de lessives
- Maintenir en état tempéré et faire visiter les appartements vacants
- Contrôler l'utilisation des places de parc (attribution, ordre)
- Vérifier l'application des contrats de maintenance des ascenseurs, des extincteurs, de la chaufferie ou des travaux de taille des arbres

# Organisa- tion du nettoyage



« Boîtes aux lettres et ascenseur sont la carte de visite de l'immeuble »

- Connaître les surfaces, les matériaux et les installations techniques du bâtiment ainsi que le matériel d'entretien
- Gérer les stocks et anticiper l'approvisionnement des fournitures de nettoyage et électriques
- Planifier les tâches répétitives (récurer les sols ou sortir les containers) et le nettoyage d'appoint (containers, plafonds, caves ou sauts de loup)
- Suivre un calendrier pour l'entretien des extérieurs (taille, engrais, etc.)
- Prévoir le travail selon les prévisions météo: sel à neige, grilles d'écoulement à déboucher ou fermeture de l'eau avant le gel
- Faire preuve de souplesse et de réactivité durant les éventuels travaux de rénovation de l'immeuble
- Penser aux services d'entretien des machines (tondeuses, aspirateurs)

# Entretien intérieur



« L'aspirateur est plus hygiénique et efficace que le balai »

- Selon la fréquence d'utilisation, la configuration de l'immeuble ou le budget disponible, choisir un aspirateur adapté: eau+poussière, poussière dorsal ou traîneau
- Idem pour les systèmes de récupération et le choix entre une brosse à recurer avec serpillière, un seau espagnol, un chariot de nettoyage ou une auto-laveuse
- Nettoyer avec de la microfibre (chiffon, éponge ou frange) offre de nombreux avantages: utilisation à sec ou mouillé, meilleure efficacité, réduction de l'utilisation de détergents et moins de traces au séchage
- Pour les surfaces métalliques naturelles, commencer par enlever les taches de colle ou de peinture avec du dilutif (thinner). Ensuite, utiliser ponctuellement une huile type MINOX, du produit à vitres ou de l'alcool à brûler

# Détergents professionnels



« Doser correctement pour obtenir un meilleur résultat »

- Considérer l'origine des taches et le type de revêtement. Choisir le détergent approprié: neutre (pH 6 à 8: salissures normales), acide (pH<4: calcaire), alcalin (pH>10: graisse) ou solvant (dilutif contre la peinture ou la colle)
- En cas de doute, prendre des renseignements auprès de son fournisseur puis faire des essais dans un coin peu visible
- Dans tous les cas, bien lire le mode d'emploi et les précautions d'utilisation sur l'étiquette du produit
- Pour les produits « à risques », lire également la fiche de données de sécurité du produit communiquée sur le site internet du fournisseur
- Avec les détergents neutres concentrés, il faut absolument respecter le dosage indiqué sur l'étiquette: un surdosage entraînera un sol collant et des traces au séchage
- Ne pas utiliser toujours le même produit afin d'éviter la formation de pellicules dues au parfum. Un détergent acide ou alcalin est recommandé de temps à autre

# Détergents professionnels



« Ne pas jouer à l'apprenti-sorcier avec les détergents! »

- Dans les régions où l'eau est particulièrement calcaire - Lavaux ou la Côte par exemple - les détergents légèrement acides sont recommandés pour le récurage des sols (CALCASOL ou DETARDOUX)
- Pour le nettoyage avec les détergents professionnels, utiliser de l'eau froide uniquement. L'eau chaude peut être utile pour rincer les salissures grasses
- Ne jamais mélanger les détergents entre eux. Certains « cocktails-maison » peuvent même se révéler dangereux (acide + javel par exemple)
- Stocker les bidons de détergents bien fermés, dans un endroit sec et frais, à l'abri des enfants. Ne jamais transvaser des détergents dans des bouteilles d'eau minérale ou de soda
- Ramener les détergents périmés à la déchetterie ou les rendre à son fournisseur pour un recyclage en règle. Les bidons vides font partie des déchets plastiques incinérables

# Entretien extérieur



« Des extérieurs bien entretenus mettent l'immeuble en valeur »

- Selon la surface, la configuration et le budget, balayer la cour avec un balai, une souffleuse ou une balayeuse
- Favoriser un gazon robuste en le tondant et en l'arrosant régulièrement, en le fortifiant avec des engrais ou en combattant les mauvaises herbes avec un désherbant sélectif
- Il est interdit d'utiliser des engrais ou des désherbants sur des sols non filtrants (toits, terrasses, routes ou places goudronnées) car il faut éviter qu'ils soient récupérés avec les eaux de pluie
- Lutter contre les assauts de l'hiver avec les outils adéquats: pelle, racloir, épandeur, fraiseuse, sel à neige, chlorure ou di-mix (mélange). S'y prendre à temps en fonction de la météo et saupoudrer le sel avec modération!
- Nettoyer régulièrement les grilles d'écoulement extérieures afin d'éviter les inondations. Faire procéder à un curage des conduites si nécessaire
- Coordonner avec la régie les travaux spéciaux (taille, fauche, toiture etc.)

# Eclairage



« Les ampoules économiques ne le sont que dans certains cas ! »

- Faire un état des lieux du système d'éclairage: tableau électrique, minuterie, sonde, capacité de l'ampérage, type d'ampoules, de tubes néon ou de fusibles. Conserver un stock minimum par type de consommable
- Annoncer les problèmes à la régie qui convoquera, si nécessaire, un spécialiste pour y remédier
- Étudier les variantes pour améliorer l'éclairage de l'immeuble et pour réduire la consommation d'électricité. En général : ampoules halogènes ou LED avec détecteurs ou minuteries ; ampoules économiques, ou tubes néon pour des éclairages de plus longues durées
- Harmoniser les tonalités de blanc des tubes-néon, des ampoules économiques ou LED, habituellement la tonalité 840 (blanc)
- Amener ces sources lumineuses aux points de recyclage ou les rendre à son fournisseur. Les ampoules halogènes et les fusibles ne sont pas recyclés!

# Sécurité au travail



« S'informer sur les risques et en aviser autrui »

- Anticiper les situations à risque par une bonne connaissance des équipements: vannes, interrupteurs, extincteurs etc.
- Avoir en tête ou à portée de main les numéros d'urgence: feu 118 / police 117/ ambulance 144 / accident détergent 145 / dépannage sanitaire, chauffage, électricité ou ascenseur
- Être prêt et savoir comment réagir dans les cas d'urgence: inondation, feu, panne
- Utiliser les moyens de protection individuelle pour les mains, les pieds, les yeux ou la bouche
- Aérer les locaux en cas d'utilisation de produits dangereux (acides ou solvants) ou irritants
- Ne jamais mélanger les détergents entre eux. Stocker les bidons fermés dans un local sous clé, sec et frais. Ne jamais stocker le matériel dans la chaufferie – risque de feu ou d'explosion !
- Informer les habitants de l'immeuble des dangers éventuels (sols glissants, chute de branches etc.)

# Environnement



« L'environnement est l'affaire de tous! »

- Sensibiliser les habitants de l'immeuble au tri des déchets à l'aide de poubelles ou de containers pour les papiers, métaux, piles, verres, ampoules économiques, déchets végétaux ou incinérables
- Pour les déchets encombrants, leur indiquer les déchetteries de proximité ainsi que les ramassages des déchets spéciaux
- Utiliser des détergents biologiquement bien dégradables et bien lire le mode d'emploi – particulièrement concernant le dosage et l'utilisation avec de l'eau froide
- Ne jamais disperser de produits de nettoyage dans la nature. Demander au fournisseur de reprendre et recycler les détergents périmés
- Limiter l'utilisation des désherbants et éviter de les employer autour de l'immeuble où ils risquent de se mélanger aux eaux pluviales
- Protéger le bâtiment de fuites de chaleur (portes ou fenêtres mal fermées) et lutter contre les gaspillages