



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles collectifs

Question au Gouvernement n° 3246

Texte de la question

GARDIENS D'IMMEUBLES

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux, pour le groupe socialiste.

M. Alain Cacheux. Madame la secrétaire d'Etat au logement, le 30 décembre dernier le Gouvernement rendait obligatoire, par décret, la présence d'un gardien par immeuble de 100 logements sociaux, dès cette année dans les quartiers sensibles et dès l'année prochaine pour l'ensemble du parc HLM. Pouvez-vous nous rappeler les raisons qui vous ont conduite à prendre une telle disposition ?

Les associations de locataires, tout en saluant très positivement cette mesure, s'inquiètent de sa répercussion possible sur les charges locatives, puisque, actuellement, les trois quarts des frais de gardiennage peuvent être récupérés auprès des locataires.

Cette maîtrise des charges est d'autant plus nécessaire que la sortie du gel des loyers - on vient de l'évoquer - se traduit par des augmentations de loyers non négligeables.

Quelles dispositions le Gouvernement a-t-il prévues pour inciter fortement les organismes d'HLM à éviter une telle répercussion ? (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à Mme la secrétaire d'Etat au logement.

Mme Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'Etat au logement. Monsieur le député, le Gouvernement a en effet pris un décret rendant désormais obligatoire la présence d'un gardien pour 100 logements dans les immeubles collectifs, publics et privés, en HLM ou en copropriété, ou bien gérés par des bailleurs privés.

Pourquoi un tel décret ? Nous observons de plus en plus une tendance à la disparition des personnels susceptibles à la fois de faire vivre les règles communes, de veiller à la bonne maintenance et à l'entretien des logements et des immeubles, et donc à la qualité de vie et à la tranquillité de nos concitoyens.

La présence d'un gardien par immeuble de 100 logements sociaux est obligatoire dès 2002 en zone urbaine sensible, qu'il s'agisse d'un immeuble public ou privé, et à partir de 2003 pour l'ensemble des bailleurs sur tout le territoire.

Afin d'aider les bailleurs sociaux dans l'effort qu'ils devront consentir pour créer des emplois, le Gouvernement a prévu dans la loi de finances une exonération du foncier bâti, dont la somme globale correspond à 120 millions d'euros. Si l'on se livre à un rapide calcul, on aboutit à plus de 5 000 postes de gardien. Ces taxes sur le foncier bâti font l'objet de conventions de gestion de proximité conclues entre les pouvoirs publics et les bailleurs sociaux. Ainsi, le coût de ces postes de gardien ne doit normalement pas être imputé sur les charges des locataires.

J'ai demandé aux préfets d'être vigilants pour que cette règle soit bien respectée et le secrétariat d'Etat au logement y veillera.

Enfin, il faut recruter des gardiens compétents et formés. Avec M. Mélenchon, ministre délégué à l'enseignement professionnel, et ma collègue chargée de la formation professionnelle, nous mettons en place des circuits de formation initiale et continue pour ces postes de gardiennage et de maintenance.

(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)

Données clés

Auteur : [M. Alain Cacheux](#)

Circonscription : Nord (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question au Gouvernement

Numéro de la question : 3246

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 janvier 2002

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 23 janvier 2002