



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## gardiennage

Question écrite n° 13440

### Texte de la question

M. Simon Renucci appelle l'attention de M. le ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine sur les gardiens d'immeubles en zones urbaines sensibles. En effet, un décret prévoit la mise en place d'un gardien pour 100 logements avec une échéance d'exécution en 2002 pour les résidences situés en zone urbaine sensible, étant entendu que dans ces quartiers les bailleurs sociaux bénéficiaient d'une exonération de taxe sur le foncier bâti permettant de pouvoir faire face financièrement aux créations d'emplois renforçant la présence humaine, l'entretien et la gestion de proximité. Il lui demande quel contrôle l'État peut mettre en place pour garantir l'application effective de ce décret et quel bilan quantitatif et qualitatif des emplois créés et déployés sur le terrain peut être tiré.

### Texte de la réponse

Comme l'indique l'honorable parlementaire, le décret n° 2001-1361 du 28 décembre 2001 renforce l'obligation de gardiennage dans les ensembles d'immeubles locatifs en prévoyant un minimum d'un poste équivalent temps plein affecté au gardiennage, par tranche de 100 logements. Cette obligation a été appliquée à compter du 1er janvier 2002 aux logements sociaux en ZUS (zone urbaine sensible) et s'applique depuis le 1er janvier 2003 à l'ensemble des logements locatifs tel que définis à l'article R. 127-1 du code de la construction. Il convient de souligner que les bailleurs sociaux employaient déjà en 2001 environ 65 000 salariés dont 30 000 gardiens et employés d'immeubles : 1/3 dans les entreprises sociales pour l'habitat (SA) et 2/3 dans les offices publics et OPAC. A ces 30 000 gardiens s'ajoutent environ 5 000 emplois décentralisés (effectifs d'agences locales, emplois de médiation et divers) dont certains sont mutualisés avec les collectivités locales. L'évolution des effectifs était, en tout état de cause, en augmentation régulière depuis 1998 par application des 35 heures (+ 1500 emplois) et l'utilisation du dispositif des emplois jeunes (+ 3000). Les conditions posées par décret précité entraînent son application sur 45 % environ du parc social soit 1 700 000 logements. L'objectif de présence théorique serait donc de 17 000 gardiens, ce qui correspond globalement aux ressources humaines constatées. La mise en oeuvre du décret ne s'est pas donc pas traduite par des recrutements directs ou des augmentations brutes d'effectifs mais principalement par des modifications de fonctions, des redéploiements géographiques d'effectifs et des changements d'organisation. Ces réorganisations ont pu demander un délai important, nécessaire à leur mise en oeuvre. L'honorable parlementaire indique avec raison que ce dispositif a pu s'appliquer dans les zones urbaines sensibles conjointement avec les conventions d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties de 30 % ouverts aux bailleurs sociaux en ZUS. Ce dispositif d'exonération a donné lieu à l'engagement de près de 1 500 conventions d'application portant au total sur plus d'un million de logements sociaux. Conformément à la circulaire n° 2001-68 du 8 octobre 2001, les conventions ont été soumises à évaluation locale avant reconduction pour l'année 2003. Il faut cependant souligner que le dispositif d'exonération a produit un important développement et renforcement de la présence humaine, sous différentes formes, et a donné lieu localement autant à des engagements de marchés d'entretien ou de surveillance qu'au financement de postes d'agent en régie au sein des bailleurs. Le mouvement HLM constate cependant certaines difficultés au recrutement et à la formation. La garantie que l'Etat porte à l'application de ces dispositifs repose

en priorité sur le respect du cadre juridique des rapports locatifs au titre des plans de concertation locatif.

## Données clés

**Auteur :** [M. Simon Renucci](#)

**Circonscription :** Corse-du-Sud (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 13440

**Rubrique :** Services

**Ministère interrogé :** ville

**Ministère attributaire :** ville

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 3 mars 2003, page 1576

**Réponse publiée le :** 12 mai 2003, page 3723