



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

gardiennage

Question écrite n° 112793

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le métier de concierge. Il souhaiterait connaître les mesures envisagées pour revaloriser ce métier alors qu'un quart des gardiens d'immeubles partiront à la retraite d'ici 2013.

Texte de la réponse

Le gardien d'immeuble est un acteur essentiel du bien-être dans un immeuble. Il veille au respect du règlement de la copropriété et assure ou coordonne les services quotidiens dus aux résidents, propriétaires et locataires. Ses fonctions sont nombreuses et variées. Elles nécessitent une formation solide et multiple. Avec le développement des innovations techniques dans la maintenance des bâtiments, l'évolution des besoins nouveaux des résidents dans les copropriétés, les métiers du gardiennage ont considérablement évolué ces dernières années et évolueront encore dans un proche avenir. Des mesures ont été engagées pour sauvegarder cette profession ; 1. Changer l'image des gardiens : être gardien, ce n'est pas seulement distribuer le courrier et entretenir les parties communes, c'est aussi « créer du lien social ». Une campagne nationale de communication, ciblant en particulier les copropriétaires, afin de revaloriser l'image des gardiens et faire connaître leur véritable rôle, a été menée. Les prévisions des professionnels de l'immobilier et du logement démontrent que d'ici à 2013, 25 % des gardiens d'immeubles partiront à la retraite. C'est dans ce contexte économique particulier, que Loiselet et Daigremont a pris l'initiative de s'associer à la création d'une école des gardiens, soutenue par AT Patrimoine, organisme spécialisé dans la formation professionnelle des gardiens et employés d'immeubles. Le projet d'école des gardiens consiste à créer une structure qui propose à des personnes en reconversion professionnelle ou sans qualification appropriée, de suivre un programme de 400 heures (réparties sur quatre mois) au sein d'un établissement spécialisé dans les métiers du gardiennage d'immeuble. Le financement sera assuré par les organismes collecteurs agréés de la participation financière des employeurs de personnels d'immeuble et par Pôle emploi. Les grandes thématiques de la formation concernent la sécurité des biens et des personnes, l'entretien des immeubles dans le respect des réglementations en vigueur, la maîtrise des nouveaux outils d'information et de communication ; 2. Les former à de nouvelles missions : les gardiens d'immeuble en exercice ont rarement été formés à la gestion des conflits et à la médiation (pourtant essentielle dans les quartiers difficiles), au fonctionnement des détecteurs de fumée, aux vertus du tri des poubelles... Le secrétaire d'État au logement souhaite qu'ils puissent bénéficier de stages de formation pour s'initier à ces nouvelles missions ; 3. Leur faciliter l'accession à la propriété : aujourd'hui, quand un bailleur social propose à la vente un logement HLM, c'est le locataire y habitant qui est prioritaire dans l'achat (avec décote) de ce bien. En cas de refus, la vente est ensuite ouverte aux autres locataires, puis, s'il n'y a toujours pas d'acquéreur, aux salariés du parc HLM, dont les gardiens. Il faut modifier cette échelle des priorités en faisant passer les concierges devant les autres locataires. Cette mesure s'adresse particulièrement aux gardiens HLM disposant d'un logement de fonction, en vue d'une meilleure préparation de leur départ à la retraite. Quant aux gardiens HLM qui n'ont pas de logement de fonction, ils bénéficient déjà, en application de

l'article L. 443-11, d'une priorité d'achat en qualité de locataires du bailleur. Elle pourrait, par ailleurs, améliorer les recrutements de gardiens HLM, dans un contexte de plus en plus difficile. Pour ces motifs, il est prévu de modifier le troisième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH), pour donner aux gardiens HLM un droit de priorité d'acquisition de même rang que celui des locataires HLM de l'organisme vendeur. Une proposition de disposition législative a été transmise à Jean-Luc Warsmann, député des Ardennes, au titre de sa mission de simplification. Elle devrait être prochainement débattue au Parlement dans le cadre de la proposition de loi qui sera déposée à l'été ; 4. Les aider à rénover leur loge : sous réserve que les travaux conduisent à des économies d'énergie, ceux qui rénovent leur loge pourront bénéficier de l'écoprêt à taux zéro (EcoPTZ) et des aides de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH). Il existe différentes aides de l'ANAH pour les gardiens d'immeubles du parc privé. Si l'appartement du gardien de la copropriété est une partie commune, alors plusieurs cas ou possibilités s'offrent : si la copropriété est en difficulté dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat dans une copropriété (OPAH copro) ou sous un plan de sauvegarde, ou si l'appartement du gardien est insalubre ou indigne, il y a possibilité d'aide du syndicat. En outre, si la copropriété décide de faire des travaux, alors il y a possibilité d'aide aux propriétaires occupants (PO) et aux propriétaires bailleurs (PB), en fonction de la dégradation, de la quote-part de travaux sur parties communes à financer et des conditions d'occupation pour les PO et PB bénéficiaires, sous réserve du calcul des ressources pour les PO. Enfin, si le gardien est locataire (et non simple occupant au titre du contrat de travail d'un logement et s'il est handicapé ou une personne de son ménage) ou si le logement est indécent, il peut également bénéficier d'aides dans le cadre de travaux d'amélioration de son habitat.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 112793

Rubrique : Services

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juin 2011, page 6802

Réponse publiée le : 9 août 2011, page 8652