



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## charges locatives

Question écrite n° 15272

### Texte de la question

Mme Geneviève Fioraso attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les inquiétudes des associations de consommateurs relatives au projet de modification des modalités de récupération de la rémunération des gardiens et concierges dans les charges locatives. Alors que cette récupération intervient aujourd'hui si le salarié effectue seul les tâches d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets, la Commission nationale de concertation semble vouloir autoriser la récupération de la rémunération de missions de surveillance effectuées par des salariés employés à cette seule fin. Or l'exigence de sécurité fait partie des obligations du bailleur et est donc de fait déjà intégrée au loyer. Alors que le pouvoir d'achat est au centre des préoccupations de nos concitoyens et que le poste du logement représente une partie toujours plus importante du budget des ménages, l'augmentation des charges qu'entraînerait cette récupération supplémentaire semble inappropriée et de surcroît tout à fait injuste. Elle souhaiterait connaître la position du Gouvernement sur ce sujet en appelant son attention sur le risque d'aggravation de perte du pouvoir d'achat que suscite la mise en oeuvre de ce projet.

### Texte de la réponse

Le régime des charges locatives repose sur une recherche d'équilibre entre bailleurs et locataires. Ces charges sont récupérables par le bailleur, sur justification, en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments communs de la chose louée ainsi que des impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement. S'agissant des gardiens et concierges, leur activité qui a longtemps consisté en l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, a fortement évolué ces dernières années du fait des nouvelles attentes des locataires, notamment en ce qui concerne l'état des lieux, la sécurité, la présence et le dialogue avec les locataires. Il apparaît justifié de revoir les modalités de récupération des charges afin d'assurer une juste rémunération des nouvelles tâches effectuées par les gardiens et concierges et ainsi accompagner et consolider ces évolutions. C'est pourquoi, en septembre, le ministre du logement et de la ville a souhaité qu'une concertation relative aux frais de gardiennage soit ouverte au sein de la Commission nationale de concertation (CNC) pour adapter le dispositif actuel de récupération des charges. Les travaux menés par la Commission ont permis de dégager une approche partagée sur la nécessité de retenir un système simple et transparent, notamment en ce qui concerne l'assiette et les modalités de calcul de la répartition des charges. Les travaux de la CNC pourront être mis à profit pour élaborer un dispositif tenant compte de la réalité des missions de gardiennage et de la nécessité d'assurer un équilibre entre bailleurs et locataires.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Geneviève Fioraso](#)

**Circonscription :** Isère (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 15272

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Logement et ville

**Ministère attributaire** : Logement et ville

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 29 janvier 2008, page 695

**Réponse publiée le** : 25 mars 2008, page 2688