



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

zones urbaines sensibles

Question écrite n° 35833

Texte de la question

M. Dominique Baert appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la présence des gardiens et concierges d'immeubles dans les immeubles collectifs appartenant à des bailleurs sociaux dans les zones urbaines sensibles ou dans les quartiers en renouvellement urbain. En effet, par la circulaire n° 2002-10 du 1er février 2002 relative aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation, un précédent gouvernement avait explicité le décret n° 2001-1361 du 28 décembre 2001 pris en application de l'article L. 127-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Celui-ci crée une obligation pour les bailleurs d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance dans les ensembles d'immobiliers locatifs. Il s'agit de garantir une présence humaine effective sur le terrain, en la développant lorsque cela est nécessaire, afin d'assurer, par le lien social avec les habitants, la tranquillité des lieux. Et le ministre de l'époque précisait le suivi spécifique par les représentants locaux de l'État de la mise en oeuvre de ce décret dans les zones urbaines sensibles. Pourtant, cette obligation, censée s'appliquer à tous les bailleurs, quel que soit leur statut juridique (dès lors qu'ils gèrent cent logements locatifs au moins), est loin d'être respectée. Or, dans la mise en oeuvre des programmes de rénovation urbaine (sous l'impulsion de l'ANRU), la sécurisation de ces quartiers et l'amélioration de la cohésion sociale seraient mécaniquement considérablement accrues, si ces dispositions étaient appliquées, en sus des efforts par ailleurs engagés. Si ce n'est pas une condition suffisante à l'amélioration de la qualité de la vie collective, il est vraisemblable que ce puisse être une condition nécessaire à cela. Voilà pourquoi le Gouvernement serait très inspiré de renforcer ses directives à cet égard, et les obligations des bailleurs. Il lui demande donc ce que sont les intentions du Gouvernement pour obtenir que les bailleurs sociaux rétablissent, au plus vite, la présence humaine de gardiennage en pied d'immeubles, et s'il envisage de la rendre obligatoire dans les quartiers faisant l'objet d'un programme ANRU.

Texte de la réponse

Les obligations en matière de gardiennage ou de surveillance de certains locaux, dont ceux d'habitation, sont définies au niveau réglementaire par le décret n° 2001-1361 du 28 décembre 2001 codifié aux articles R. 127-1 et R. 127-2 du code de la construction et de l'habitation. Elles s'imposent à tout bailleur privé ou public qui gère cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs situés soit dans une zone urbaine sensible (ZUS) ou dans une commune de plus de 25 000 habitants ou dans une aire urbaine regroupant au moins 50 000 habitants et comptant une commune de plus de 15 000 habitants. Le bailleur doit faire assurer le gardiennage ou la surveillance par au moins une personne à temps plein ou équivalent-temps plein par tranche de cent logements. Ces dispositions, qui sont entrées en vigueur le 1er janvier 2002 pour les logements situés en ZUS et le 1er janvier 2003 pour les autres, ont été précédées d'une longue concertation avec les représentants des bailleurs, notamment sociaux. Par ailleurs, afin de conforter la mise en oeuvre de ces obligations, le Gouvernement a, par décret en date du 19 décembre 2008, modifié les règles de récupération des charges de gardiennage. À compter du 1er janvier 2009, les bailleurs pourront récupérer les charges de gardiennage à hauteur de 40 % si les gardiens n'effectuent qu'une seule des deux tâches suivantes : élimination

des rejets ou entretien des parties communes. Grâce à l'évolution de cette réglementation, les bailleurs pourront affecter leurs gardiens à des tâches à forte valeur ajoutée destinées à améliorer le lien social avec les habitants (permanence, état des lieux, etc...) tout en ayant la possibilité de récupérer une partie des charges afférentes, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent. Cette mesure facilitera le respect de l'obligation pour les bailleurs d'affecter un effectif minimum des gardiens dans les ZUS ou dans les quartiers en renouvellement urbain.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Baert](#)

Circonscription : Nord (8^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35833

Rubrique : Aménagement du territoire

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 14 avril 2009

Question publiée le : 25 novembre 2008, page 10122

Réponse publiée le : 21 avril 2009, page 3877