



ASSEMBLÉE NATIONALE

8ème législature

HLM

Question écrite n° 28401

Texte de la question

Reponse. - Le decret no 86-1316 du 26 decembre 1986 pris en application de l'article L 442-3 du code de la construction et de l'habitation determine les charges de gardiennage recuperables, ecartant de celles-ci toute differenciation semantique entre les termes concierge et gardien d'immeuble. Ces deux qualifications professionnelles relevent d'expressions synonymes et recouvrent des metiers semblables dont les attributions s'articulent autour de trois poles, tant dans le secteur du logement public que dans les immeubles prives, HLM ou non : 1o la surveillance des biens, des equipements et de la securite des personnes logees dans l'immeuble ; 2o l'entretien courant, le nettoyage regulier, les petites reparations et l'hygiene des parties communes a l'interieur et aux abords immediats de l'immeuble ; 3o le recouvrement des loyers et charges et la permanence d'un contact entre l'organisme d'HLM et ses usagers. Les concierges et gardiens d'immeuble sont investis de fonctions polyvalentes dont l'exercice quotidien suppose la jouissance permanente d'un logement de fonction attribue par necessite de service. Les employes d'immeuble exercent quant a eux des metiers specialises aux qualifications techniques precises, enumeres dans les conventions collectives du 19 juin 1985. Mais ils ne necessitent pas pour l'exercice de leur profession un logement de fonction. De nombreux organismes d'HLM font appel a des etablissements prives pour des prestations d'etendue et de duree limitees comportant la mise en oeuvre des attributions professionnelles normalement exercees par les employes d'immeuble. Par consequent, il y a lieu de considerer que seuls les six emplois de personnels de controle et de surveillance designes par la convention collective du 19 juin 1985 constituent la categorie particuliere designee par l'alinéa « e½ » de l'article 1er du decret no 86-1316 du 26 decembre 1986 pour la recuperation des charges. Il convient de rappeler cependant que, conformement aux decrets 86-1136 du 26 decembre 1986 et 87-713 du 26 aout 1987, des lors que l'employe d'immeuble participe a l'entretien de l'immeuble et a l'elimination des rejets, ou des lors que le gardien ou concierge encadre ou participe a ces deux taches, c'est bien la totalite de leur remuneration qui est recuperable (a concurrence de 75 p 100 pour un gardien ou concierge), quelle que soit la part prise par ces travaux dans leur emploi du temps ou leur contrat de travail.

Texte de la réponse

Reponse. - Le decret no 86-1316 du 26 decembre 1986 pris en application de l'article L 442-3 du code de la construction et de l'habitation determine les charges de gardiennage recuperables, ecartant de celles-ci toute differenciation semantique entre les termes concierge et gardien d'immeuble. Ces deux qualifications professionnelles relevent d'expressions synonymes et recouvrent des metiers semblables dont les attributions s'articulent autour de trois poles, tant dans le secteur du logement public que dans les immeubles prives, HLM ou non : 1o la surveillance des biens, des equipements et de la securite des personnes logees dans l'immeuble ; 2o l'entretien courant, le nettoyage regulier, les petites reparations et l'hygiene des parties communes a l'interieur et aux abords immediats de l'immeuble ; 3o le recouvrement des loyers et charges et la permanence d'un contact entre l'organisme d'HLM et ses usagers. Les concierges et gardiens d'immeuble sont investis de fonctions polyvalentes dont l'exercice quotidien suppose la jouissance permanente d'un logement de fonction attribue par necessite de service. Les employes d'immeuble exercent quant a eux des metiers specialises aux

qualifications techniques precises, enumeres dans les conventions collectives du 19 juin 1985. Mais ils ne necessitent pas pour l'exercice de leur profession un logement de fonction. De nombreux organismes d'HLM font appel a des etablissements prives pour des prestations d'etendue et de duree limitees comportant la mise en oeuvre des attributions professionnelles normalement exercees par les employes d'immeuble. Par consequent, il y a lieu de considerer que seuls les six emplois de personnels de controle et de surveillance designes par la convention collective du 19 juin 1985 constituent la categorie particuliere designee par l'alinéa « e½ » de l'article 1er du decret no 86-1316 du 26 decembre 1986 pour la recuperation des charges. Il convient de rappeler cependant que, conformement aux decrets 86-1136 du 26 decembre 1986 et 87-713 du 26 aout 1987, des lors que l'employe d'immeuble participe a l'entretien de l'immeuble et a l'elimination des rejets, ou des lors que le gardien ou concierge encadre ou participe a ces deux taches, c'est bien la totalite de leur remuneration qui est recuperable (a concurrence de 75 p 100 pour un gardien ou concierge), quelle que soit la part prise par ces travaux dans leur emploi du temps ou leur contrat de travail.

Données clés

Auteur : [M. Gourmelon Joseph](#)

Circonscription : - SOC

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28401

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

Ministère attributaire : équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 juillet 1987, page 4112

Réponse publiée le : 11 avril 1988, page 1565