

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° CE1979

présenté par

Mme Maillart-Méhaignerie, Mme Motin, M. Damaisin, Mme Genetet, M. Delpon, M. Kerlogot, M. Sorre, Mme Robert, M. Le Bohec, Mme Mauborgne, M. Morenas, Mme Rossi, Mme Piron, Mme Valérie Petit, Mme Cloarec-Le Nabour, M. Vignal, M. Bois, M. Fiévet, Mme De Temmerman, M. Perrot et Mme Charvier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 53, insérer l'article suivant:**

L'article L. 271-1 du code de la sécurité intérieure est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les dispositions du premier alinéa s'appliquent à tout bailleur dès lors qu'il gère des logements locatifs dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs comprenant soixante-quinze logements locatifs ou plus et formant un ensemble situé soit dans un quartier prioritaire de la politique de la ville défini au 3° de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, soit dans une commune dont la population dépasse 25 000 habitants ou qui est comprise dans une aire urbaine d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants.

« Les fonctions de gardiennage ou de surveillance sont assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein à partir de 75 logements, puis par une personne supplémentaire à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements supplémentaires. Dans le cas où ces logements seraient gérés par plusieurs bailleurs, ces derniers ont la possibilité de mutualiser les fonctions de gardiennage et de surveillance et les frais qui en résultent. » ;

2° À l'alinéa 2, les mots : « les zones dans lesquelles cette obligation s'applique, » sont supprimés et les mots : « , de la localisation et de la taille » sont remplacés par les mots : « et de la localisation ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement propose de moderniser le régime juridique du gardiennage et de la surveillance des immeubles tels qu'il résulte de l'article L. 271-1 du Code de la sécurité intérieure. Il a pour objectif, d'une part, de mettre ce régime en cohérence avec les évolutions normatives survenues depuis sa dernière modification, et, d'autre part, de l'adapter aux réalités des zones concernées.

En premier lieu, l'article L. 271-1 et ses traductions réglementaires n'ont pas été adaptés aux évolutions successives de la politique de la ville. Ainsi, le décret n° 2013-1113 du 4 décembre 2013, qui détermine les modalités d'application de l'article L. 271-1, comporte encore des références aux zones urbaines sensibles, alors même que celles-ci ont été remplacées par les quartiers prioritaires de la politique de la ville par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Il convient dès lors de procéder à une mise en cohérence de ces dispositions.

En second lieu, les règles régissant le gardiennage n'apparaissent pas forcément adaptées aux réalités rencontrées sur le terrain. Deux dispositions sont particulièrement visées : le seuil de 100 logements à partir duquel s'applique l'obligation de gardiennage, et la nécessité que ces 100 logements soient forcément gérés par un bailleur unique. Il apparaît en effet difficilement compréhensible qu'à nombre de logements égal, certains immeubles ou ensemble d'immeubles soient soumis à l'obligation de gardiennage alors que d'autres ne le sont pas.

Le présent amendement propose ainsi d'abaisser à 75 logements le seuil à partir duquel le gardiennage est requis, contre 100 actuellement. Au-delà de ce seuil, en revanche, la disposition selon laquelle un gardien supplémentaire est requis par tranche de 100 logements supplémentaires n'est pas modifiée. En outre, le gardiennage ne supposera plus que les logements en question soient tous gérés par un seul bailleur : un gardien sera requis à partir de 75 logements, peu importe que ceux-ci soient gérés par un seul ou plusieurs bailleurs. Enfin, afin de faciliter l'application de ces mesures, et plus globalement d'encourager le gardiennage, les bailleurs concernés auront la possibilité de mutualiser les fonctions de gardiennage et les frais ainsi engendrés.

Afin de mettre en œuvre ces modifications, le présent amendement vient réduire le champ d'application du décret en Conseil d'État précisant les modalités d'application de l'article L. 271-1 du Code de la sécurité intérieure.