



N° 2738

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 8 décembre 2005.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à renforcer la présence des gardiens d'immeubles
dans certains territoires,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire,
à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais
prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR MM. PATRICK BEAUDOUIN, JEAN-CLAUDE ABRIOUX, JEAN-PAUL ANCIAUX, JACQUES-ALAIN BÉNISTI, JEAN-LOUIS BERNARD, CLAUDE BIRRAUX, Mme CHANTAL BOURRAGUÉ, M. LOÏC BOUVARD, Mme MARYVONNE BRIOT, MM. BERNARD BROCHAND, ROLAND CHASSAIN, DINO CINIERI, PHILIPPE COCHET, GEORGES COLOMBIER, ALAIN CORTADE, EDOUARD COURTIAL, OLIVIER DASSAULT, JEAN-CLAUDE DECAGNY, LUCIEN DEGAUCHY, LEONCE DEPREZ, JACQUES DOMERGUE, DOMINIQUE DORD, JEAN-MICHEL DUBERNARD, PHILIPPE DUBOURG, NICOLAS DUPONT-AIGNAN, DANIEL FIDELIN, MARC FRANCINA, RENE GALY-DEJEAN, FRANCK GILARD, CHARLES-ANGE GINESY, MAURICE GIRO, JEAN-JACQUES GUILLET, MICHEL HEINRICH, LAURENT HÉNART, HENRI HOUDOUIN, EDOUARD JACQUE, Mme NATHALIE KOSCIUSKO-MORIZET, M. PATRICK LABAUNE, Mme MARGUERITE LAMOUR, M. PIERRE LASBORDES, Mme BRIGITTE LE BRETHON, MM. MICHEL LEJEUNE, JEAN-PIERRE LE RIDANT, RICHARD MALLIÉ, THIERRY MARIANI, Mme MURIEL MARLAND-MILITELLO, MM. FRANCK MARLIN, JEAN MARSAUDON, PASCAL MÉNAGE, CHRISTIAN MÉNARD, ALAIN MERLY, Mme NADINE MORANO, MM. ALAIN MOYNE-BRESSAND, JEAN-MARC NESME, Mmes BERNADETTE PAÏX, VALERIE PECRESSE, MM. BERNARD PERRUT, Mme BERENGERE POLETTI, MM. AXEL PONIATOWSKI, DANIEL PRÉVOST, DIDIER QUENTIN, FREDERIC REISS, JEAN-LUC REITZER, JACQUES REMILLER, Mme JULIANA RIMANE, MM. GUY TEISSIER, CHRISTIAN VANNESTE, JEAN-SEBASTIEN VIALATTE, RENE-PAUL VICTORIA, MICHEL VOISIN et GERARD WEBER

Députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les événements qui ont plongé de nombreux quartiers sensibles dans un climat d'insécurité, d'émeutes et de perte totale du lien social, appellent une réponse forte afin de reconstituer le tissu social et urbain de ces quartiers.

L'Etat a donc décidé de reprendre en main ces territoires et d'y rétablir l'ordre républicain. Cela nécessite en conséquence un retour des différents services publics, des acteurs privés, économiques ou associatifs, qui créent la vie communautaire. Parmi ceux-ci, une catégorie particulière, celle des gardiens d'immeubles, assume cette mission au quotidien.

Les gardiens d'immeubles remplissent aujourd'hui une mission d'intérêt général et de service public. Dans l'exercice de leurs fonctions, ces personnels sont confrontés quotidiennement à des actes de violence verbale et parfois physique, et ils sont souvent le premier interlocuteur institutionnel dans les ensembles urbains cumulant des handicaps socio-économiques. Leur action quotidienne contribue à gérer les conflits de voisinage et à prévenir les actes d'incivilité. Leur rôle est ainsi multiple, alliant autorité, sécurité, entretien des lieux, accueil. Ils sont les garants des règles communes. Bien souvent, ils sont même le seul lien social institutionnel qui existe entre une grande partie de la population et le reste de la société. Au regard des récentes violences urbaines, un tel rôle prend une importance primordiale.

La politique de la ville dispose aujourd'hui d'un outil de ciblage précis des quartiers prioritaires à travers l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire qui définit des zones urbaines sensibles (ZUS). Celles-ci se caractérisent par « *la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi.* »

Dans ces ZUS, il convient aujourd'hui de renforcer la présence des gardiens d'immeubles, d'encourager leur installation dans ces zones et de leur assurer une formation initiale et continue.

En conséquence, la présente proposition de loi prévoit que, pour tout immeuble ou groupe d'immeubles formant un ensemble situé dans une ZUS, 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 par tranche de 75 logements. Dans son rapport n° 2002-0051-01, le Conseil Général des Ponts et Chaussées souligne en effet que le « *ratio de nombre de gardiens* » de 1 pour 100 est la norme à respecter pour les ensembles locatifs HLM. Dans le cas des ZUS, une présence accrue de 25 % est donc raisonnable.

Mais la satisfaction d'un ratio de présence géographique pour les gardiens d'immeubles n'implique pas systématiquement une gestion de proximité de qualité. C'est pourquoi, il convient d'améliorer la formation des gardiens d'immeubles présents dans les ZUS. L'article L. 231-3-1 du code du travail prévoit que tout employeur est tenu d'organiser une formation à la sécurité au bénéfice de ses salariés. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux personnes employées pour des fonctions de gardiennage ou de surveillance par les offices publics d'habitations à loyer modéré (HLM), établissements publics à caractère

administratif. De plus, cette formation ne prend pas nécessairement en compte la spécificité des conditions de travail en ZUS. Aussi, la présente proposition de loi prévoit une formation spécifiquement adaptée aux conditions de travail en ZUS pour les personnes embauchées pour y exercer des fonctions de gardiennage ou de surveillance. Cette disposition précise que cette formation initiale et continue est organisée et dispensée avec le soutien de l'agence nationale des services à la personne (ANSP), chargée, selon l'article L. 129-16 du code du travail, de « promouvoir le développement des activités de services à la personne ». Enfin, pour faciliter l'embauche de ces personnels, il convient de permettre aux différents organismes d'utiliser le chèque emploi-service universel.

Enfin, si le contexte sécuritaire des ZUS souligne la nécessité d'encourager l'installation de gardiens supplémentaires dans ces quartiers, il convient d'accompagner cette incitation par des mesures d'exonérations fiscales et sociales.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Après l'article L. 127-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré quatre articles L. 127-2, L. 127-3, L. 127-4 et L. 127-5 ainsi rédigés :

« *Art. L. 127-2.* – Pour tout immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé dans une zone urbaine sensible définie 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, 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 par tranche de 75 logements.

« *Art. L. 127-3.* – Les gains et rémunérations, au sens de l'article L. 242-1 du code de la sécurité sociale, versés au cours d'un mois civil aux personnes affectées aux fonctions de gardiennage ou de surveillance visées à l'article L. 127-2 sont exonérés des cotisations à la charge de l'employeur au titre des assurances sociales, des allocations familiales, des accidents du travail ainsi que du versement de transport et des contributions et cotisations au fonds national d'aide au logement, dans la limite du produit du nombre d'heures rémunérées par le montant du salaire minimum de croissance majoré de 50 %.

« *Art. L. 127-4.* – Tout propriétaire, exploitant ou affectataire, selon le cas, d'immeubles ou de groupes d'immeubles collectifs visés à l'article L. 127-2 est tenu d'organiser au bénéfice des personnes affectées aux fonctions de gardiennage ou de surveillance visées à cet article une formation les préparant à l'exercice de ces fonctions dans une zone visée audit article. Cette formation doit être répétée périodiquement. Elle est organisée et dispensée avec le soutien de l'agence visée à l'article L. 129-16 du code du travail. Elle est dispensée sans préjudice des formations prévues par l'article L. 231-3-1 du même code.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles cette formation est organisée et dispensée.

« *Art. L. 127-5.* – Le chèque emploi-service universel visé à l'article L. 129-5 du code du travail permet aux organismes visés au titre II du livre IV de rémunérer et de déclarer des salariés affectés aux fonctions de gardiennage ou de surveillance visées à l'article L. 127-2. »

Article 2

Les pertes de recettes qui résulteraient pour les régimes sociaux de l'application des dispositions de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par une majoration des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Composé et imprimé pour l'Assemblée nationale par JOUVE
11, bd de Sébastopol, 75001 PARIS

Prix de vente : 0,75 €
ISBN : 2-11-119596-0
ISSN : 1240 – 8468

En vente à la Boutique de l'Assemblée nationale
4, rue Aristide Briand - 75007 Paris - Tél : 01 40 63 61 21

N° 2738 - Proposition de loi de M. Patrick Beaudoin tendant à renforcer la présence des gardiens d'immeubles dans certains territoires