



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 15271

Texte de la question

M. Jean-Pierre Kucheida attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la récupération auprès de locataires des frais liés au gardiennage, dont les conditions sont strictement définies dans le décret n° 87-713 du 29 août 1987. Il introduit une récupération à concurrence de 75 % du salaire et des charges sociales du gardien si celui-ci assure dans ses tâches contractuelles à la fois le nettoyage des parties communes et le service des ordures ménagères. Ce décret a généré un alourdissement du poste logement d'autant plus que celui datant de 1982 ne prévoyait pas la récupération des charges de gardiennage entièrement couvertes par le loyer. Les bailleurs ne respectent pas la réglementation actuelle. Ils demandent aujourd'hui que la rémunération des gardiens, concierges, employés d'immeuble qui n'effectuent que des tâches de surveillance soit également récupérable auprès des locataires, alors que cette activité est comprise dans le loyer. Les associations de consommateurs s'inquiètent du projet de modification des modalités de récupération de la rémunération des gardiens et concierges auprès des locataires. Il est proposé dans le cadre des discussions de la Commission nationale de concertation d'accorder la récupération d'une partie du salaire du gardien qui ne procéderait qu'à la surveillance de l'immeuble. L'instauration de cette nouvelle récupération d'une part de salaire déjà couverte par le loyer reviendrait à la facturer deux fois aux locataires, ce qui est contestable et contraire aux priorités affichées en matière de pouvoir d'achat. Les locataires connaissent déjà d'inquiétantes difficultés pour survivre et être logés. Trop de familles voient leur logement engloutir jusqu'à 75 % de leurs revenus pour pouvoir en assurer le confort et simplement conserver un toit ! En conséquence, il lui demande de bien vouloir rejeter cette mesure risquant d'aggraver le renchérissement du coût du logement, dont on sait qu'il constitue pour nos concitoyens le poste de dépenses qui a le plus augmenté ces dernières années.

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 : [M. Jean-Pierre Kucheida](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (12^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15271

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