ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 19361

Texte de la question

M. André Vézinhet alerte Mme la ministre du logement et de la ville sur les inquiétudes manifestées auprès de lui par l'association de consommateurs CLCV au sujet du projet de modification des modalités de récupération de la rémunération des gardiens et concierges auprès des locataires. Il rappelle que cette récupération n'est possible que si le salarié effectue seul l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Il indique que dans le cadre de discussions au sein de la Commission nationale de concertation, il est proposé de récupérer auprès des locataires une partie du salaire du gardien qui n'effectuerait aucune de ces tâches et 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 signifie une remise en cause de la définition même du loyer et reviendrait à facturer deux fois la même prestation au locataire ce qui n'est pas acceptable. D'une part, il la prie de prendre ces arguments en considération avant d'arrêter sa position. D'autre part, il lui demande pourquoi, afin de faire bénéficier le locataire d'un maintien du bas de quittance et donc de ne pas amputer une fois de plus son pouvoir d'achat, et afin de permettre aux organismes de préserver un équilibre financier, prenant en compte la masse salariale, l'État n'augmenterait-il pas la subvention initiale pour l'investissement. Cela permettrait de réduire l'annuité locative, l'écart étant alors affecté au financement du personnel de proximité.

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. André Vézinhet
Circonscription : Hérault (2e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE19361

Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 19361
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 25 mars 2008, page 2527
Réponse publiée le : 15 avril 2008, page 3300