

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT**N ° CE1362**

présenté par

M. Lagarde, Mme Auconie, M. Benoit, M. Bournazel, M. Guy Bricout, Mme Descamps,
M. Dunoyer, M. Favennec Becot, Mme Firmin Le Bodo, M. Gomès, M. Leroy, Mme Magnier,
M. Morel-À-L'Huissier, M. Naegelen, M. Vercamer et M. Zumkeller

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 33, insérer l'article suivant:**

Le chapitre III du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par une article L. 423-18 ainsi rédigé :

« *Art. L. 423-18.* – Les dépenses correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes du gardien ou du concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles gérés par des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure pas la totalité de l'entretien des parties communes et lorsque le bailleur social est doté de points d'apport volontaire, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas d'arrêt de travail.

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Aujourd'hui, le salaire et les charges sociales et fiscales d'un gardien ou d'un concierge d'immeuble sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant à condition que l'intéressé assure l'entretien des parties communes avec sortie des poubelles. Avant le décret du 19 décembre 2008, si le gardien n'effectuait qu'une seule de ces tâches, ces dépenses n'étaient pas exigibles au titre des charges récupérables. Le décret du 19 décembre 2008 est venu assouplir les conditions de récupération des charges. De cette façon, si le gardien n'effectue qu'une seule de ces tâches, ces dépenses seront toujours exigibles, mais seulement à concurrence de 40 %.

Or, les missions du gardien ont grandement évolué avec le temps et ce qui était la norme à l'époque ne l'est plus forcément aujourd'hui. Ainsi, pour faciliter la collecte des déchets et le tri, les bailleurs se tournent de plus en plus vers les points d'apport volontaire. De même, c'est souvent des sociétés extérieures qui sont engagées pour assurer l'entretien des parties communes.

Pourtant le travail de gardiennage reste toujours aussi important pour les OHLM (suivi des interventions des entreprises, garant du respect du règlement intérieur, signalement d'anomalies et problèmes, rôle de médiation sociale, interlocuteur privilégié, etc.).

Le présent amendement vise donc à ce que le salaire et les charges sociales et fiscales d'un gardien ou d'un concierge d'immeuble de logements sociaux soient exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 %, même si celui-ci n'assure pas la totalité de l'entretien des parties communes et lorsque le bailleur social est doté de points d'apport volontaire.