

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° 2566

présenté par

Mme Guévenoux, M. Vuilletet, M. Boudié, M. Mis et M. Rudigoz

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 34, insérer l'article suivant:**

Après le deuxième alinéa de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - des services rendus aux résidents, et notamment la surveillance du site, la présence en loge destinée à l'accueil des locataires, à l'enregistrement des réclamations, à la visite de personnes âgées ou dépendantes, la réception de courrier ou plus généralement tout service qui nécessite une présence sur le site. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Les gardiens sont notamment responsables de l'entretien des immeubles et de l'élimination des rejets. Ils sont les interlocuteurs principaux des résidents au nom du bailleur. Cependant, les gardiens exercent, au-delà de ces missions contractuelles, un rôle très important de lien social dans les bâtiments dont ils ont la charge. Le travail relationnel avec les habitants est très important, le gardien fait partie du paysage et de leur quotidien.

Dans l'état du droit, la rémunération et les charges sociales et fiscales des gardiens d'immeubles sont exigibles au titre des charges récupérables par les loyers des locataires à hauteur de 75 % s'ils exercent l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. S'ils font uniquement l'une de ces deux tâches, le taux de charges récupérables tombe à 40 %. En revanche, une société privée qui se chargerait de ces mêmes missions de gardiennage peut voir ses charges prises en compte à 100 % par les loyers des locataires.

Ce décalage dans le traitement des charges récupérables crée naturellement une propension à faire appel à plus de sociétés privées au détriment des gardiens dont nos immeubles sociaux ont indéniablement besoin.

Par ailleurs, la profession de gardien ne pourrait être réduite à la seule exécution des tâches d'entretien de l'immeuble et d'élimination des rejets. Réception de colis, visite à domicile de personnes dépendantes, la réalité du métier peut être beaucoup plus dense et s'avère vite essentielle à la qualité de vie des habitants. Les gardiens d'immeubles accomplissent de nombreux services pour les résidents qu'il convient de valoriser.

C'est l'objectif recherché par cet amendement qui propose d'intégrer une nouvelle catégorie de services à la liste des charges récupérables